

Responsable de la Gaceta Municipal:
M. en D. Jesús Roberto Franco González
Secretario del Ayuntamiento



QUERÉTARO

— MUNICIPIO —

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2021-2024

31 de Mayo de 2022 · Año II · No. 18 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que se Autoriza cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del área de donación, derivado del proyecto que se desarrolla en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 11 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 27 506 017, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 19 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 22 113 033, Delegación Municipal Felix Osores Sotomayor.
- 27 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 601 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 35 Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios para la parcela 189 A Z-4 P1/1, del ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 43 Acuerdo que Autoriza la Denominación, la Lotificación, la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la etapa 1 y la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación del para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “Lagos”, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 61 Acuerdo que Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y 7 y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lomas del Campanario Norte”, ubicado en la Fracción 1, resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 83 Acuerdo que Autoriza la Denominación y la Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, “Sección Villa Peña Flor Norte”, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta ciudad.
- 93 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 28 de septiembre del año 2021, en el punto 4, apartado V, inciso 23, del orden del día.

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 de marzo de 2022, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del área de donación, derivado del proyecto que se desarrolla en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:**

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ARTÍCULO DÉCIMOTERCERO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

C O N S I D E R A N D O:

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano; mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
3. El artículo Decimosegundo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización por el H. Ayuntamiento y será destinado para inversión pública preferentemente.
4. Que a través del Dictamen de Uso de Suelo número DUS202011464, de fecha 01 de diciembre de 2020, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, se autorizó la modificación del Dictamen de Uso de Suelo número DUS201908117, de fecha 01 de octubre de 2019, para ubicar 37 locales

de servicios (oficinas) bajo el régimen de propiedad en condominio en el inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, y superficie de 1,594.52 metros cuadrados, en la Delegación Municipal Epigmenio González.

5. En fecha 11 de enero del año 2021, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el ciudadano Adrián Fernández Ascanio, Representante Legal de la persona moral denominada “Vafer Materiales”, S.A. de C.V., mediante el cual requiere autorización para cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del área de donación, derivada de la autorización del Condominio denominado “Torus”, ubicado en la lateral Anillo Vial II, Fray Junípero Serra número 603, identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, y superficie de 1,594.52 metros cuadrados, en la Delegación Municipal Epigmenio González, en cumplimiento a los artículos 156 y 217 del Código Urbano del Estado de Querétaro; radicándose dicha solicitud en los archivos de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **014/DAI/2021**.

6. La persona moral denominada “Vafer Materiales”, S.A. de C.V., acredita su legal constitución, así como la propiedad del predio en comento, a través de los siguientes instrumentos públicos:

6.1. Escritura Pública número 17,893, de fecha 10 de diciembre de 2002, otorgada ante la fe del Licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 20 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 9146, en fecha 09 de abril de 2003, en la cual consta la constitución de la sociedad “Vafer Materiales”, S.A. de C.V.

6.2. Escritura Pública 26,113, de fecha 30 de noviembre de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco José Guerra Castro, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 26 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario número 00576598/0001, en fecha 07 de diciembre de 2017, mediante la cual consta la protocolización de la autorización de fusión de predios con licencia FUS201700410, de fecha 30 de octubre de 2017, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, constando la fusión de los lotes identificados con el número 2, 3, 4, 5, 6 y 7 M7-77, Z-1, todas del Poblado San Pablo, Anillo Vial Fray Junípero Serra, conformando una unidad topográfica con una superficie total de 1,594.52 metros cuadrados.

7. El ciudadano Adrián Fernández Ascanio, acredita la personalidad con la que se ostenta, mediante Escritura Pública número 82,445, de fecha 21 de junio de 2010, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 04 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 9146, en fecha 17 de julio de 2010, en la cual consta entre otros su nombramiento como Administrador Único de la sociedad.

8. Que derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento del derecho a la ciudad y el derecho a la propiedad urbana, el promotor se obligan a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en la opinión técnica citada en el **Considerando 9**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

9. Mediante oficio número SAY/DAI/0412/2021, de fecha 25 de marzo de 2021, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la solicitud de la persona moral denominada “Vafer Materiales”, S.A. de C.V., de

conformidad con el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, y el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro. Remitiendo opinión técnica con folio 102/21, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0908/2021, recibido el día 08 de diciembre de 2021, y de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Adrián Fernández Ascanio, Apoderado Legal de “Vafer Materiales” S.A. de C.V., solicita la autorización para cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del área de donación para el condominio denominado “Torus” ubicado en la lateral del Anillo Vial II Fray Junípero Serra N° 603, Delegación Epigmenio González, identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012 y superficie de 1,594.52 m².

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio de Querétaro, la propiedad y el dominio del 10% de la superficie total del predio, por la autorización de un desarrollo que se pretende llevar a cabo, bajo régimen de propiedad en condominio.

2. Mediante la escritura 17,893 de fecha 10 de diciembre de 2002, documento pasado ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 20 de la Demarcación Notarial de Querétaro, comparecen los señores Jorge Alejandro Valero Valencia y Adrián Fernández Ascanio, con el objeto de formalizar la constitución de una Sociedad Mercantil en forma de Anónima de Capital Variable denominada “Vafer Materiales”, señalando en el Transitorio Segundo que la administración de la Sociedad queda a cargo de un Consejo de Administración, designando para tal efecto a Jorge Alejandro Valero Valencia y Adrián Fernández Ascanio como Administradores Generales. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio 9146 de fecha 02 de mayo de 2003.

3. A través de la escritura pública 82,445 de fecha 21 de junio 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública 4 del Partido Judicial del Centro, se hace constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada “Vafer Materiales” S.A. de C.V., señalando en la Cláusula Cuarta la designación del señor Adrián Fernández Ascanio como Administrador Único de la Sociedad Mercantil. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio 9146 de fecha 16 de julio de 2010.

4. Por medio de la escritura 26,113 de fecha 30 de noviembre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco José Guerra Malo, Notario Adscrito a la Notaría Pública 26 de la demarcación notarial de Querétaro, comparece la persona moral “Vafer Materiales” S.A. de C.V., a través del señor Adrián Fernández Ascanio, en su carácter de Administrador Único, a fin de Protocolizar la autorización para la Fusión de Predios de los inmuebles de los que es propietario, conformando desde ahora una sola masa topográfica con una superficie total de 1,594.52 m² y con clave catastral 140100139057012, lindando al frente con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00576598/0001 de fecha 07 de diciembre de 2017.

5. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” no. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), sobre vialidad primaria propuesta Corredor Urbano (CoU).

6. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de julio de 2018, y publicado en la Gaceta Municipal número 1 de fecha de 16 de septiembre de 2018 y en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” de fecha 09 de noviembre de 2018, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.92, Altura Máxima de Construcción permitida de 23.39 metros, Restricción de construcción al frente del predio de 2.07 metros para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en el Asentamiento Humano denominado El Granjeral, identificado con la clave catastral 14 01 001 39 057 012 y superficie de 1,594.52 m², Delegación Municipal Epigmenio González.

7. Derivado de los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS202011464 de fecha 01 de diciembre de 2020, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), sobre vialidad primaria propuesta Corredor Urbano (CoU), que una vez analizada su petición y con base en el Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de julio de 2018, publicado en la Gaceta Municipal no. 01 de fecha de 16 de septiembre de 2018 y en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” de fecha 09 de noviembre de 2018, protocolizado mediante escritura número 28,060 de fecha 18 de enero de 2019 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro el 25 de marzo de 2019, mediante el cual se aprobó modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.92, Altura Máxima de Construcción permitida de 23.39 metros, Restricción de construcción al frente del predio de 2.07 metros para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en el Asentamiento Humano denominado El Granjeral, identificado con la clave catastral 14 01 001 39 057 012 y superficie de 1,594.52 m², se dictamina Factible la modificación del Dictamen de Uso de Suelo no. DUS201908117 de fecha 01 de octubre de 2019 para ubicar treinta y siete (37) locales de servicios (oficinas) bajo régimen de propiedad en condominio, debiendo cumplir con las condicionantes generales del Anexo 1 del presente dictamen, así como con las establecidas en el Acuerdo de Cabildo antes citado, respetando para el desarrollo del proyecto los siguientes parámetros normativos: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.92, con una Altura Máxima de 23.39 metros, debiendo cumplir con la normatividad vigente y reglamentación señalada en los Títulos Tercero y Cuarto del Código Urbano del Estado de Querétaro, respetando lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de

Querétaro, el Código Municipal y el Programa de Ordenamiento Ecológico Municipal (POEL), así como a cualesquiera de las condicionantes indicadas dentro dicho documento, siendo el incumplimiento de alguna de estas motivo de reconsideración y/o en su caso cancelación del mismo, lo anterior independientemente de hacerse acreedor a las sanciones correspondientes de conformidad con el Artículo 509 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Señalando que a partir de la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras o previo a la Declaratoria de Régimen de Condominio y Venta de Áreas Privativas, deberá otorgar a favor del Municipio y mediante escritura pública, las áreas de donación correspondientes, conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (Artículo 156), para lo concerniente a equipamiento urbano y áreas verdes, mismas que deberán estar concentradas y ubicadas en áreas libres de cualquier tipo de afectación o con pendientes pronunciadas y entregarse habilitadas para su uso según el destino que se asigne.

8. Derivado de lo establecido en el Dictamen de Uso de Suelo referido en el antecedente anterior inmediato, es que el C. Adrián Fernández Ascanio, Apoderado Legal de "Vafer Materiales" S.A. de C.V., solicita la autorización para cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del área de donación para el condominio denominado "Torus"

9. El condominio "Torus" se localiza en la parte norte de la Delegación Municipal Epigmenio González en una zona en proceso de desarrollo y consolidación con un bajo nivel de ocupación de suelo, no obstante con la incorporación de diversos predios del sitio al uso urbano se ha modificado paulatinamente la estructura urbana de los predios en la zona, destacando que en los predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, al estar considerada como una vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que debido a la conectividad y a las características urbanas con que cuenta, ha generado que en su trayecto se establezcan proyectos de impacto regional en la zona.

10. El acceso al predio en estudio se genera a través y de manera directa con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, vialidad desarrollada en seis carriles de circulación a contraflujo, generada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con un área al centro que divide ambos sentidos de circulación la cual a su vez cumple la función de camellón central, contando con elementos de incorporación hacia los lotes ubicados en la zona que van ejecutando los propietarios al frente de sus predios a medida que se desarrollan, permitiendo de esta manera garantizar una accesibilidad al interior de los predios y su incorporación de los predios hacia la vialidad de manera segura.

11. De conformidad con el Capítulo Tercero, Artículo 156 establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento (10%) de la superficie total del predio por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne. Así mismo, el Inciso III del Párrafo Octavo del citado Artículo, señala que en el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio, que para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada.

12. De igual manera y con fundamento en lo establecido en el Transitorio Artículo Decimotercero de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.

13. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición y con base en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, el promotor solicita cubrir el pago en efectivo equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio cuenta con una superficie de 1,594.52 m² y conforme a lo referido en el Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, le corresponde al promotor transmitir en donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 159.452 m², lo que es equivalente al 10% de la superficie total del terreno en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo a llevarse a cabo bajo régimen de propiedad en condominio.

14. Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial respecto a la superficie que se debe transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, avalúo que debe ser emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerarse el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

15. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio en estudio cuenta con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada en seis carriles a contraflujo, los cuales están divididos por un camellón central, donde el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, del cual se desprende un carril de desaceleración de sección amplia, desarrollado a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación contando con banquetas y guarniciones al frente del predio, el cual brinda acceso al predio, en el cual actualmente cuenta con una edificación vertical de 5 niveles, adicionalmente no se observa que en las inmediaciones de la zona se cuenta con la dotación de infraestructura y servicios urbanos, como red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 603, localizado en El Granjénal, identificado con la clave catastral 14 01 001 39 057 012 y con una superficie de 1,594.52 m², en la Delegación Municipal Epigmenio González, en el cual se llevó a cabo el desarrollo del condominio denominado "Torus", cuenta con las características adecuadas para que se otorgue la autorización para cubrir en efectivo el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Consejería Jurídica se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- Se otorga un plazo no mayor a 6 meses a partir de la publicación del presente, para que se lleve a cabo el pago correspondiente que le indique la Secretaría de Administración.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”.

10. En fecha 14 de abril de 2021, se remitió a la entonces Secretaría de Administración, Maestra Bertha Ávila Aguilar, el oficio número SAY/1578/2021, solicitando emitir sus consideraciones respecto a la petición del promotor. Dando respuesta a través del similar número SA/0081/2022, signado por la Licenciada Ana María Osornio Arellano, Secretaria de Administración en fecha 15 de febrero del año en curso, mediante el cual señalo y remitió lo siguiente:

“...Al respecto anexo al presente remito a usted copia simple de los siguientes documentos:

1. Avalúo Hacendario No. B170278, de fecha 19 de enero de 2022, realizado por el M.C. de Ing. Luis Roberto Galván Galván, con Registro de Gobierno No. 009, del predio en mención, el cual presenta un valor del inmueble objeto del Avalúo de \$1,608,000.00 (UN MILLON SEISCIENTOS OCHO MIL PESOS 00/100M.N).

2. Oficio DC/AVC/688/2022, de fecha 28 de enero del 2021, mediante el cual el Ing. Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro, emite consideraciones correspondientes, señalando lo siguiente:

“...Se concluye que los citados avalúos fueron practicado en forma correcta siguiendo el (los) método (s) adecuado (s) para el propósito deseado, lo cual considera la inclusión de todos los factores que influyen en el valor para finalizar en un presentación clara y lógica del mismo generando un grado de elaboración aceptable...”.

11. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica así como el avalúo comercial validado por la Dirección Municipal de Catastro, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio número **SAY/0460/2022**, de fecha 02 de marzo de 2022, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“...**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes: ...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...”.

12. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la autorización para cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del área de donación, derivado del proyecto que se desarrolla en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, Delegación Municipal Epigmenio González; lo anterior, bajo los términos establecidos en el avalúo comercial realizado por la Secretaría de Administración y el oficio número DC/AVC/688/2022, validado por la Dirección Municipal de Catastro; citado dentro del **Considerando 10** del presente Acuerdo y de conformidad con la opinión técnica con folio 102/21, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **Considerando 9** del presente instrumento; y toda vez que, el monto por el pago del área de donación será destinado para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio, o en su caso para la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales; con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano.

13. Por lo que en términos del artículo decimosegundo transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, y del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en efectivo a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente al área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto que se desarrolla en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, Delegación Municipal Epigmenio González.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de marzo de 2022, en el Punto 5, Apartado II, Inciso 3), del Orden del Día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. SE ACEPTA cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del área de donación, derivado del proyecto que se desarrolla en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 39 057 012, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con los **Considerandos 9 y 10** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Los propietarios deberán cubrir en valor monetario y en una sola exhibición, el equivalente al valor comercial del área de donación, mismo que asciende a la cantidad de \$1,608,000.00 (UN MILLON SEISCIENTOS OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, lo anterior de conformidad con el avalúo comercial, realizado por la Secretaría de Administración y validado por la Dirección Municipal de Catastro, relacionado en el **Considerando 10** del presente Acuerdo.

TERCERO. El promotor deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente al pago en efectivo que se autoriza a través del presente Acuerdo.

CUARTO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, a costa de la sociedad, quien deberá remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

QUINTO. De conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro y el artículo decimosegundo transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el pago que se acepta cubrir en efectivo, como equivalente del área de donación que debe otorgarse al Municipio de Querétaro por concepto de equipamiento urbano, será destinado, para la adquisición de predios de reserva territorial urbana que sean de interés del Municipio, o en su caso para la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales; cumpliendo así con el objetivo de contar con áreas de equipamiento urbano habilitadas para la zona.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la opinión técnica citada en el **Considerando 9** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes impuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al procedimiento de revocación del mismo.

T R A N S I T O R I O S :

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al promotor, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sostenible, lo anterior previo pago acreditado mediante recibo oficial del Municipio de Querétaro de los impuestos, contribuciones de mejoras, derechos, productos, aprovechamientos y/o cualquier otro ingreso que se derive de la presente autorización.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Consejería Jurídica, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Delegación Municipal Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada “Vafer Materiales”, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 08 DE MARZO DE 2022, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

.....

SIN TEXTO

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de abril del 2022, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 27 506 017, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

C O N S I D E R A N D O:

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengán causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.

5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

6. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

7. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 26 de marzo del año 2021, el Ciudadano Javier Gómez Orozco, propietario del predio identificado con clave catastral 14 01 001 27 506 017, ubicado en Calle Matlazincas número 302, Colonia Cerrito Colorado Comevi, Delegación Félix Osores Sotomayor, solicita el cambio de uso de suelo de (H4) a (CS), del cual señala realizará un proyecto a fin de establecer en el inmueble una tienda de conveniencia con venta de cerveza y en envase cerrado, y locales comerciales, dicha solicitud se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **058/DAI/2021**.

8. Mediante la escritura pública número 16,333, de fecha 30 de enero del año 2004, pasada ante la fe del licenciado Francisco de A. González Pérez, Notario Público titular de la notaría pública número 15, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en análisis a favor del solicitante, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio real inmobiliario 164811/0001, el día 28 de octubre de 2004 .

9. Mediante la escritura pública número 81,933, de fecha 18 de marzo de 2021, pasada ante la fe del licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Público titular de la notaría pública número 16, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la Protocolización de la Autorización para la Fusión de Predios, según el número de licencia FUS201900372, del inmueble en análisis a favor del solicitante, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio real inmobiliario 00644196/0001, el día 17 de junio de 2021 .

10. Que derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento del derecho a la ciudad y el derecho a la propiedad urbana, el solicitante se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en la opinión técnica citada en el **considerando 11**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

11. Por lo que, derivado de dicha solicitud, mediante oficio SAY/DAI/487/2021, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente, misma que remitió la Opinión Técnica con Folio 005/2022, a través del oficio DDU/COU/EVDU/00058/2022, recibido el 09 de febrero del año 2022, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Javier Gómez Orozco, solicita el Cambio de Uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 400Hab./Ha. A uso Comercial y de Servicios para el predio ubicado en calle Matlazincas N°302, identificado con la clave catastral 14 01 001 27 506 017, con superficie de 1,064.00 m² perteneciente al Fraccionamiento Cerrito Colorado Comevi; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
2. Se acredita la propiedad del predio en estudio, a través de la escritura 16,333, de fecha 30 de enero del 2004, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco de A. González Pérez,, Notario Titular de la Notaria número 15 de la demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, se llevó a cabo la compraventa celebrado entre la Comisión Estatal de Vivienda, representada por el señor Ing. José Guerrero Renaud, en su carácter de Director General y de otra parte el señor Javier Gómez Orozco, respecto de los lotes del 17 al 26 de la manzana 7 del Fraccionamiento Habitacional Cerrito Colorado, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 164811/1 de fecha 28 de octubre de 2004.
3. Es de resaltar que con fecha 20 de septiembre de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la licencia de fusión de 8 lotes, resultando una poligonal de 1,064.00m². lo cual de conformidad con el plano autorizado fue el resultado de la fusión de los lotes 17, 18, 19,20, 21, 22, 23 y 24 de la manzana 7 del Fraccionamiento Cerrito Colorado Comevi, y que corresponden a la solicitud de la presente opinión. .
4. Cabe señalar que no se presenta por parte del solicitante, información de que la referida fusión de predios, haya culminado su proceso jurídico y normativo correspondiente, por lo es necesario que previamente dicha situación sea verificada por parte de la secretaría de ayuntamiento.
5. una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificando el 11 de marzo de 2208, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” n°19 el 1° de abril de 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) sobre calle local.
6. de revisión a la normativa del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha.es posible ubicar en lotes con superficie menor a 160.00 m² hasta dos locales de comercio y de servicio, siempre y cuando estos se desarrollen en una superficie de construcción máxima de 40.00 m² entre los dos locales y vayan acompañados de una vivienda, sin embargo y de acuerdo a lo solicitado por el promotor, se pretende ocupar la totalidad del predio con locales comerciales.
7. Derivado de lo referido en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el informe de Uso de Suelo IUS202102694 de fecha 12 de marzo de 2021, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), y toda vez que se pretende modificar el 100% del predio de uso habitacional a uso comercial, lo cual no es permitido conforme a lo establecido en la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano antes referido, se determina no viable ubicar (1) local comercial (tienda de conveniencia con venta de cerveza en envase cerrado) y locales comerciales, señalando que de conformidad con la tabla de compatibilidad de usos de suelo que forma parte de la normatividad del plan parcial de desarrollo antes referido, le informo que solo será viable autorizar un máximo de dos locales (uno comercial y otro comercial y/o de servicio), siempre y cuando la suma de la superficie de los locales no supere 40.00 m² de construcción, que el predio cuente con casa habitación, accesos independientes para cada uso y sea respetada el área de cochera de a vivienda, esto conforme a la Reglamentación vigente en la materia (Reglamento de Construcción
8. De revisión a la Tabla de Usos de Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felix Osores Sotomayor, señala en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en caso de giros de comercio y/o de servicios, permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4 H5 Y H6 solo serán autorizados hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.
9. Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o las zonificaciones EL, ER, EE, EIN Y EA señaladas en el plan parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondientes y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S o H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de

estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación a la que no se da cumplimiento en el inmueble ya que el promotor pretende destinar la totalidad del predio para uso habitacional y de servicio, por lo cual requiere el cambio de uso de suelo mencionado.

10. por lo que al no dar cumplimiento a lo señalado en la normatividad correspondiente, es que el ciudadano, solicita ante el ayuntamiento de Querétaro, la modificación de uso de suelo.

11. El Fraccionamiento Cerrito Colorado corresponde a un desarrollo de tipo popular y de interés social en donde se han llevado a cabo conjuntos habitacionales con vivienda desarrollada en uno y dos niveles mezclada con actividades comerciales de tipo básico como misceláneas, papelerías, tortillerías, que se ubican principalmente sobre la Avenida de la Luz y Boulevard Bernardo Quintana y servicios de equipamiento recreativo como el Centro de Desarrollo Comunitario Cerrito Colorado en donde existen en su interior instalaciones deportivas (canchas de usos múltiples, canchas de fútbol, áreas recreativas, áreas de juegos, gimnasio, aulas de capacitación etc.), y centros educativos de nivel preescolar, primaria y bachillerato técnico. Al norte colinda con el fraccionamiento en el que se ubica el predio en estudio, en donde se observan escuelas de nivel primaria y preescolar, un parque urbano y un centro de rehabilitación contra las adicciones.

12. respecto al proyecto que se pretende desarrollar al interior del predio, el propietario presenta una propuesta a nivel esquemático que considera una edificación de un nivel que incluye una tienda de conveniencia y 6 locales comerciales con medio baño cada uno, cuenta con un área de estacionamiento con capacidad para 27 cajones de estacionamiento al frente de los locales, ubicándose la poligonal conformada por los lotes en estudio en la esquina de la calle Matlazincas con calle Choles, no obstante en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo solicitado, este debe dar cumplimiento con la normatividad vigente, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción de Municipio de Querétaro Vigente, que incluya la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad y uso, conforme a los parámetros asignados y a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro.

13. De visita al sitio para conocer las características de la zona, y del sitio en el que se localizan los predios en estudio, se observó que la poligonal conformada por los lotes en estudio, se localizan en la esquina conformada por las calles Matlazincas y Choles, vialidades locales desarrolladas a base de carpeta asfáltica y que se encuentra en regular estado de conservación, contando al frente del predio banquetas y guarniciones de concreto. Al interior del predio se carece de construcción, no obstante al interior del predio se cuenta con vegetación seca, adicionalmente es destacar que sobre la calle Choles predominan sobre la acera sur, las actividades comerciales y de servicios y sobre la acera norte, se ubican conjuntos habitacionales, predominando el uso de suelo habitacional bajo régimen en condominio, mismo uso que predomina sobre la calle Matlazincas, adicionalmente en la zona e cuenta con red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público y servicio de transporte público que cuenta con un flujo de servicio continuo en la zona.

OPINION TECNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la poligonal conformada por los lotes en estudio, cuentan con condiciones de ubicación y superficie para que dé así considerarlo el H. Ayuntamiento se otorgue la modificación de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en Matlazincas N°302, identificado con la clave catastral 14 01 001 27 506 017 y superficie de 1,064.00m² perteneciente al fraccionamiento Cerrito Colorado Comevi; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo realizar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotarlo con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades.

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite para el desarrollo del proyecto, se debe presentar la protocolización e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, de la autorización de fusión de predios otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de las licencias de construcción y demás que requiera para llevar a cabo sus proyectos, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad aplicable, para lo cual debe presentar los recibos de pago cubiertos respecto a lo autorizado, así como las publicaciones tanto en gaceta municipal como en Sombra de Arteaga, respecto a la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mediante Acuerdo de Cabildo.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha Dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las Dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio de estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, EL CUAL LA Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación de uso de suelo solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 11**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/0973/2022**, de fecha 20 de abril de 2022, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

“...ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- *Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...*”

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 27 506 017, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, conforme a lo estipulado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de abril del 2022, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 5, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 27 506 017, Delegación Municipal Felix Osoreos Sotomayor, de conformidad con la opinión técnica citada en el **considerando 11**, del presente Instrumento.

SEGUNDO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo del solicitante, así como lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO.- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, el solicitante deberá coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático, o de indicarlo, con el Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de que participen de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en proyectos, programas y acciones ambientales que tengan considerados dichas instituciones a favor del medio ambiente, debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

QUINTO.- Una vez que el solicitante, cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutivos **SEGUNDO** y **TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 11**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

En caso de no acatar las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

SEXTO. El solicitante deberá obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que presente ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia del cumplimiento de las observaciones y/o obligaciones impuestas.

SÉPTIMO.- El solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

OCTAVO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **considerando 11** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO.- Se instruye al solicitante del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el resolutivo **SÉPTIMO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el representante legal de la sociedad deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal vigente.

DÉCIMO.- El solicitante deberá garantizar desde el proyecto arquitectónico, contar con el número de cajones de estacionamiento necesarios al interior del predio para el uso solicitado, de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro; sin posibilidad de eximirlo de esta responsabilidad.

DÉCIMO PRIMERO.- Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO SEGUNDO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

T R A N S I T O R I O S :

PRIMERO.- Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a la solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Consejería Jurídica Municipal, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, y al Ciudadano Javier Gómez Orozco.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 DE ABRIL DEL 2022, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.-----

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de abril del 2022, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 22 113 033, Delegación Municipal Felix Osos Sotomyor, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

C O N S I D E R A N D O:

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.

5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

6. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

7. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 20 de mayo del año 2021, la C. Rebeca Saeb Fernández, en su carácter de albacea a bienes de la C. Raquel Socorro Fernández Moreno, propietaria del predio identificado con clave catastral 14 01 001 22 113 033, ubicado en Calle Ribera Del Rio número 14, colonia Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, solicita el cambio de uso de suelo de (H2) a (H2S), del cual señala realizará un proyecto a fin de establecer en el inmueble un Centro de Asistencia Animal para brindar apoyo a los caninos y felinos en calidad de calle, en forma altruista, dicha solicitud se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **079/DAI/2021**.

8. Se acredita la propiedad del inmueble y la personalidad de la solicitante a través de los siguientes documentos:

8.1. Mediante la escritura pública número 51,168, de fecha 26 de abril del año 2002, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, notario público titular de la notaría número 4, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en análisis, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio real inmobiliario 90625/0007, el día 7 de enero del año 2003.

8.2. Mediante sentencia interlocutoria de fecha 7 septiembre del año 2015, que se desprende del expediente 476/2015, radicada en el Juzgado Segundo de lo Familiar por la M. en D. María de Lourdes Zavala Morales, de este Distrito Judicial, que señala como Albacea y única y universal heredera de la sucesión intestamentaria a bienes de la señora Raquel Socorro Fernández Moreno a la Ciudadana Rebeca Saeb Fernández.

9. Que derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento del derecho a la ciudad y el derecho a la propiedad urbana, la promotora se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en la opinión técnica citada en el considerando 10, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

10. Por lo que, derivado de dicha solicitud, mediante oficio SAY/DAI/1178/2021, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente, misma que remitió la Opinión Técnica con Folio 015/2022, a través del oficio DDU/COU/EVDU/0116/2022, recibido el 08 de marzo del año 2022, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Rebeca Saeb Fernández, en su carácter de Albacea de los bienes de la C. Raquel Socorro Fernández Moreno, solicita el Cambio de Uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 200Hab./Ha. (H2), a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. Y los servicios (H2S), con los parámetros normativos siguientes, coeficiente de ocupación de suelo (COS) de 0.48, coeficiente de utilización de suelo (CUS) de 0.10 y Altura Máxima de 5.75, metros para el predio ubicado en calle Rivera Del Rio N° 14, Colonia Jurica, identificado con clave catastral 14 01 001 22 113 033 y superficie de 481.00 m², Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor.

Lo anterior derivado de que la totalidad del inmueble será destinada para un Centro de Asistencia Animal.

2. A través de la escritura 51,168, de fecha 26 de abril del 2002, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaria número 4 de la demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, se llevó a cabo la compraventa que celebraran de una parte como vendedor el señor Jesús Rubén Cerón Arredondo, y de otra parte como compradora la señora Raquel Socorro Fernández Moreno; dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Real número 90625/7 con fecha 7 de enero de 2003.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad anteriormente mencionada, el lote de Terreno marcado con el número 33 de la manzana 38, Zona 1, así como la construcción hecha sobre él, marcada con el número 14, de la calle Rivera Del Rio, cuenta con una superficie de 481.00 m² y se identifica con clave catastral 14 01 00 22 113 033.

3. Mediante el acuerdo de sentencia con número de expediente 476/2015, del Juzgado Segundo de lo Familiar en el Estado de Querétaro de fecha 7 de septiembre del 2015, se declara como única y universal heredera de la sucesión intestamentaria a bienes de Raquel Socorro Fernández Moreno a Rebeca Saeb Fernández, respecto al citado documento, este debe ser verificado y validado por la Secretaría del Ayuntamiento.

4. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de cabildo del 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo de 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado, “La Sombra de Arteaga” n°19 el 1 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Plan de Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio se encuentra localizado en una zona con uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2)sobre calle local.

5. De conformidad con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor, señala que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, solo será autorizado hasta 2 (dos) locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando éstos no rebasen en conjunto los 40.00m² de construcción en predios de hasta 160.00m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

6. Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161.00 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU o CS, serán considerados como H2S o H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro situación a la que no se da cumplimiento en el inmueble ya que el promotor pretende destinar la totalidad del predio para uso comercial y de servicio, por lo cual requiere el cambio de uso de suelo mencionado.

7. Derivado de lo referido en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el informe de Uso de Suelo IUS202104152 de fecha 30 de marzo de 2021, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), y que una vez analizada su petición, con base en su ubicación y al uso pretendido y de acuerdo a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo que forma parte de la Normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como un uso Prohibido, razón por la cual se determina No Viable ubicar una Clínica Veterinaria, derivado de lo cual y a fin de contar con el uso necesario para llevar a cabo el proyecto pretendido, es que la solicitante, solicita el cambio de uso de suelo para que se pueda otorgar al predio en estudio, el uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./ha. y Servicios (H2S).

8. La zona que comprende el Poblado de Jurica, dentro del cual se localiza el predio en estudio, se ubica al norponiente de la ciudad, zona que fue regularizada por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), en la que predomina la vivienda unifamiliar principalmente de tipo popular, con una conformación irregular tanto en sus lotes con superficies y dimensiones variadas, como en el trazo de sus vialidades, las cuales cuentan con una sección acorde con calles locales, lo que limita un tránsito fluido, en donde la urbanización de las vialidades se dio a través de programas municipales y estatales, en dicha zona se genera una entremezcla de usos habitacionales con usos comerciales y de servicios de tipo básico sobre algunas vialidades como es la calle Camelinas.

9. El solicitante señala en su petición que pretende modificar el uso de suelo con la intención de destinar la totalidad del predio para un Centro de Asistencia Animal para brindar apoyo a la comunidad queretana en mitigar la sobrepoblación callejera de caninos y felinos, así como aportar en la disminución de plagas y enfermedades que transmiten y de la misma manera contribuir en la disminución de heces fecales en la vía pública bajo estándares de calidad, seguridad, salubridad y servicio para lo cual presenta un proyecto arquitectónico en el que se observa se considera una edificación de 2 niveles, que en planta baja cuenta con los siguientes espacios de conformidad con la información presentada por la solicitantes: patio, sala de espera, quirófano, bodega con baño y área de lavado, almacenes, una bodega y un jardín; en tanto al primer nivel se accesa a través de una escalera de caracol y en él se ubican un roof garden y una bodega, cabe señalar que no se observó ningún área destinada para estacionamiento, situación que debe ser solventada por el desarrollador en caso de que el H. Ayuntamiento autorice la modificación del uso de suelo solicitada, debiendo dar cumplimiento con la normatividad vigente, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluya la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad y uso, conforme a los parámetros asignados y a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro.

10. Es de destacar que adicionalmente se solicita la modificación de parámetros normativos a fin de quedar de la siguiente manera:

concepto	Normativa por Zonificación	Requerimiento del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.6	0.48	- 0.35
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	0.1	- 1.7
Altura Máxima Permitida	3 Niveles y/o 10.50 metros	5.75 metros	- 4.75

11. De revisión a la información presentada por el solicitante se observa que los parámetros normativos no es necesario sean modificados, toda vez que al disminuir los mismos, iría en perjuicio del propietario del predio.

12. Con el objeto de contar con información respecto al impacto social que la autorización del uso solicitado pudiera generar en la zona, para el funcionamiento del Centro de Asistencia Animal, ubicado en calle Rivera del Río No. 14 en la Colonia Pueblo Jurica, la Q.F.I. Emma Griselda Reyes Mendoza, Delegada Municipal de la Delegación Félix Osoreos Sotomayor, informa mediante oficio DFOS/AC/77/2022, que en base al impacto social que se generó en la zona, no hay inconveniente para que se tramite la licencia para el giro solicitado, debiendo cumplir con los lineamientos establecidos para todo tipo de actividad comercial.

13. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el acceso al predio se da a través de la calle Rivera del Río, vialidad local recientemente rehabilitada a base de empedrado ahogado en concreto, contando al frente del predio con guarnición y banquetta de concreto en buen estado de conservación, adicionalmente se tiene que al interior del predio se observan construcciones desarrolladas en uno y dos niveles, algunas de ellas cuentan con techumbre de lámina, así mismo se observa que en la zona se cuenta con infraestructura urbana, así como servicios de red sanitaria, hidráulica y eléctrica.

OPINION TECNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente y con base a la opinión favorable emitida por la Q.F.I. Emma Griselda Reyes Mendoza, Delegada Municipal de la Delegación Félix Osoreos Sotomayor mediante oficio DFOS/AC/77/2022, se considera que el predio ubicado en calle Rivera del Río número 14, Colonia Júpica, identificado con la clave catastral 14 01 001 22 113 033 y superficie de 481.00 m², Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, cuenta con condiciones de ubicación y superficie adecuada para que en caso de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se autorice la modificación de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en

el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrían ser a través de los lotes colindantes.

- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación a la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación de uso de suelo solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
- El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por el promotor, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la aprobación o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento, debiendo cumplir dicha autorización con todas las condicionantes citadas en los párrafos que anteceden. Por lo que en caso de alguna duda o aclaración, esta se debe llevar a cabo ante la

Secretaría del Ayuntamiento siendo el presente documento emitido, con base a la información proporcionada en su momento por la Secretaría del Ayuntamiento...”

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 10**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “...*Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...*”. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/0835/2022** de fecha 06 de Abril de 2022, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

“...ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- *Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...*”

12. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 22 113 033, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, conforme a lo estipulado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de abril del 2022, en el Punto 5, Apartado II, Inciso 4, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 22 113 033, Delegación Municipal Felix Osoreos Sotomayor, de conformidad con la opinión técnica citada en el **considerando 10**, del presente Instrumento.

SEGUNDO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO.- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, la solicitante deberá coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático, o de indicarlo, con el Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de que participen de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en proyectos, programas y acciones ambientales que tengan considerados dichas instituciones a favor del medio ambiente, debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

QUINTO.- Una vez que la solicitante, cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutivos **SEGUNDO** y **TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 10**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

En caso de no acatar las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

SEXTO.- La solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

SÉPTIMO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **considerando 10** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO.- Se instruye a la solicitante del acto administrativo para que una vez notificada y sabedora del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el resolutivo **SEXTO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el representante legal de la sociedad deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal vigente.

NOVENO.- La solicitante deberá garantizar desde el proyecto arquitectónico, contar con el número de cajones de estacionamiento necesarios al interior del predio para el uso solicitado, de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro; sin posibilidad de eximirla de esta responsabilidad.

DÉCIMO.- Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, de conformidad con la Opinión Técnica citada en el **considerando 10**, así como las condicionantes impuestas en el presente acuerdo y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO PRIMERO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO.- Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a la solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Consejería Jurídica Municipal, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, y al C. Rebeca Saeb Fernández, en su carácter de Albacea a bienes de la C. Raquel Socorro Fernández Moreno...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DE ABRIL DEL 2022, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.-----

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

SIN TEXTO

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de mayo del 2022, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 601 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, que a la letra señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

C O N S I D E R A N D O:

1.- El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2.- En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3.- El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

4.- La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.

5.- Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

6.- Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

7.- A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, en fecha 08 de noviembre de 2021, signado por el ingeniero José Lecona García, representante legal de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Cordillera" S.A. de C.V., se solicita un cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a Habitacional con densidad de población de 670 hab./ha., para el predio ubicado en el lote 1, manzana 1, Fraccionamiento Villas de la Carambada, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto e identificado con clave catastral 14 01 001 20 601 001; radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **189/DAI/2021**.

8.- Se acredita la personalidad del solicitante y la propiedad del predio a través de los siguientes Instrumentos Públicos:

8.1.- Mediante la Escritura Pública número 2,950, de fecha 10 de abril del año 2000, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Calzada Mercado, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 34, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Cordillera" S.A. de C.V.; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 6963/1, en fecha 18 de enero del 2001.

8.2.- Mediante la Escritura Pública número 40,971, de fecha 07 de mayo del año 2014, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 35, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la personalidad a favor del ciudadano José Lecona García; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 30721, en fecha 04 de marzo del 2016.

8.3.- Mediante la Escritura Pública número 47,762, de fecha 07 de julio del año 2017, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 35, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en cuestión; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el número de folio inmobiliario 569033/1, en fecha 10 de agosto del 2017.

9.- Que derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, la persona moral solicitante se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en la opinión técnica citada en el **considerando 10**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

10.- A través del oficio número SAY/DAI/241/2021, en fecha 24 de noviembre del 2021, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 033/22, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0424/2022, en fecha 25 de abril del 2022, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la secretaría del ayuntamiento, el Ing José Lecona García, Representante Legal de "Inmobiliaria Cordillera", S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Comercial y Servicios (CS) a uso Habitacional con densidad de población de 670 Hab./Ha., para el predio identificado como Lote 1 de la Manzana 1 del Fraccionamiento Villas de la Carambada, identificado con la clave catastral 14 01 001 20 601 001 y superficie de 2,383.59 m2, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior dado el interés de llevar a cabo un proyecto que considera la construcción de 32 viviendas bajo Régimen de Propiedad en Condominio.

2. A través de la escritura número 2,950 de fecha 10 de abril de 2000, documento pasado ante la fe del Lic. Miguel Calzada Mercado, Notario Público, Adscrito a la Notaría número 34, los señores Carmen Alcocer Pozo y Luis Alfonso García Alcocer, formalizan la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Inmobiliaria Cordillera", señalando en el Transitorio Segundo de la misma, que se designa como Administrador Único al señor Luis Alfonso García Alcocer, dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil número 6963/1 con fecha 18 de enero de 2001.

3. Mediante Escritura Pública número 40,971 de fecha 7 de mayo de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría número 35 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se llevó a cabo el otorgamiento de diversos poderes que confiere la Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria Cordillera", Sociedad Anónima de Capital Variable representada en este acto por su Administrador Único, el señor Licenciado Luis Alfonso García Alcocer, en favor de los señores Hilda García Jimeno Alcocer y José Lecona García, entre los cuales se encuentran, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio y Poder General Cambiario; dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Mercantil electrónico 30721 con fecha 4 de marzo de 2016.

4. A través de la Escritura Pública número 47,762 de fecha 5 de julio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría número 35 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se llevó a cabo la Protocolización del Dictamen Técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, relativo a la autorización para la venta provisional de lotes para el Fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas de la Carambada", ubicado en la Fracción 1, resultante de la subdivisión del inmueble ubicado en la Ex Hacienda La Capilla, del cual con motivo de dicha autorización se generó el Lote en estudio, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio 00569033/0001 con fecha 10 de agosto de 2017.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad anteriormente mencionada, el lote en estudio se identifica como Lote: 01 de la manzana 1A, ubicado en Calle Río Tévere, Fraccionamiento Villas de la Carambada y cuenta con una superficie de 2,383.59 m2.

5. Cabe destacar que conforme al Plano de Lotificación autorizado del Fraccionamiento Villas de la Carambada de fecha 19 de febrero de 2016, mediante el folio SEDECO/DG/DDU/COU/FC/0189/2016, el Lote 1 de la Manzana 1, está destinado para Uso Comercial.

6. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de

Arteaga" no. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) sobre calle Local.

7. Derivado de lo referido en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS202111096 de fecha 28 de octubre de 2021, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), y que con base a su ubicación, al uso pretendido y al Plano de Lotificación autorizado del Fraccionamiento Villas de la Carambada SEDECO/DG/DDU/COU/FC/0189/2016 de fecha 19 de febrero de 2016, en el que se indica que el predio se ubica en el Lote 001 de la Manzana 001 y está clasificado para Uso Comercial, por lo que de conformidad con lo establecido en el Artículo 261 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro; se dictamina No Factible ubicar Treinta y Dos (32) viviendas bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical.

8. El Fraccionamiento Villas de la Carambada se ubica en la parte sur de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con acceso a través de la calle Río Tévere, vialidad local que se conecta con la calle Lago de Pátzcuaro y su vez tiene conexión con la Prolongación José María Pino Suárez, colinda al poniente con la vialidad denominada "Callejón de los Herrera", que por sus dimensiones es utilizada para el tránsito local de la misma. La zona en la que se ubica el predio colinda con la Colonia Ejido Modelo, el cual fue un Asentamiento Humano regularizado por Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CoReTT), corresponde a un desarrollo en el que se han llevado a cabo proyectos habitacionales bajo régimen de propiedad en condominio, con el desarrollo de vivienda horizontal

9. Conforme al uso de suelo asignado en el instrumento de planeación urbana, el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita el incremento de densidad de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), por lo que conforme a la superficie del predio que es de 2,383.59 m², por lo que únicamente se pueden desarrollar 14 viviendas, no obstante conforme al uso de suelo que se asignó al predio en el plano autorizado de fecha 19 de febrero de 2016, el cual es de uso Comercial y Servicios, le asigna una densidad de población de 600 ha./ha., con lo cual puede llevar a cabo la construcción de hasta 29 viviendas, siendo que para las 32 viviendas que se pretenden llevar a cabo en el sitio, requiere de una densidad de población de 670 hab./ha. lo que representa un incremento de 3 viviendas adicionales a las permitidas en el predio.

10. Respecto al proyecto que se pretende llevar en el predio en estudio, el solicitante presenta únicamente un esquema en el que se observa la disposición de las viviendas, las cuales se ubican en la colindancia poniente del terreno, considerando una vialidad central, un área de estacionamiento al oriente de la vialidad, un área para caseta de control ubicada al frente del predio, considerando un estacionamiento con capacidad para 35 vehículos, considerando el acceso al desarrollo, a través de la vialidad denominada Río Teveré.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio en estudio, cuenta con acceso por la calle Río Teveré, vialidad local desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banqueta y guarnición de concreto, además de contar con servicios de infraestructura y servicios en la zona a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, observando que en la zona predomina el desarrollo de vivienda horizontal establecida en conjuntos habitacionales desarrollados bajo régimen de propiedad en condominio, así mismo se observa que al poniente del predio, existe una institución educativa en la que se imparte educación de nivel secundaria.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento de Querétaro en uso de sus facultades, se considera que el predio identificado como Lote 1 de la Manzana 1A del Fraccionamiento Villas de la Carambada, identificado con la clave catastral 14 01 001 20 601 001 y superficie de 2,383.59 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se otorgue el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con densidad de población de 670 Hab./Ha. para la construcción de 32 viviendas, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento, determinar sobre la autorización de cambio de uso de suelo solicitado, y en caso de que el H Ayuntamiento apruebe lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio, debe dotarlo de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaria del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación a la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación de uso de suelo solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

11.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 10**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: *“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”*. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1122/2022, de fecha 04 de

mayo de 2022, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

“...ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- *Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...”*

12.- En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que se considera viable que se autorice el cambio de uso de suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 601 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, conforme a lo estipulado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de mayo del 2022, en el Punto 5, apartado IV, inciso 6 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 601 001, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; de conformidad con la opinión técnica citada en el **considerando 10**, del presente Instrumento.

SEGUNDO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la sociedad solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la sociedad solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO.- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda

llevar a cabo, el desarrollador deberá coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático, o de indicarlo, con el Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de que participen de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en proyectos, programas y acciones ambientales que tengan considerados dichas instituciones a favor del medio ambiente, debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

QUINTO.- Una vez que la sociedad solicitante, cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutivos **SEGUNDO** y **TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 10**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

En caso de no acatar las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

SEXTO.- La sociedad solicitante deberá obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

SÉPTIMO.- La sociedad solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, así como la asignación de los parámetros normativos establecidos.

OCTAVO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **considerando 10** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO.- La sociedad solicitante deberá garantizar desde el proyecto arquitectónico, contar tanto con el número de cajones de estacionamiento necesarios como el número de cajones de estacionamiento para visitas, ambos al interior del predio para el total del uso solicitado de acuerdo al Reglamento de Construcción para El Municipio de Querétaro; sin que exista la posibilidad de eximirlos de esta responsabilidad.

DÉCIMO.- Se instruye a la sociedad solicitante del acto administrativo para que una vez notificada y sabedora del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el resolutivo **SÉPTIMO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el representante legal de la sociedad deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal vigente.

DÉCIMO PRIMERO.- Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO SEGUNDO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO.- Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a la sociedad solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, y a la persona moral denominada “Inmobiliaria Cordillera” S.A. de C.V., a través de su representante legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 11 DE MAYO DEL 2022, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.-----

-----DOY FE -----

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

SIN TEXTO

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de octubre de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios para la parcela 189 A Z-4 P1/1, del ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

C O N S I D E R A N D O:

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito de fecha 15 de diciembre de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Heraclio Demetrio Rodríguez Rodríguez solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios, para la Parcela 189 A Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de llevar a cabo un proyecto consistente en un restaurante; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **343/DAI/2017**.
5. Se acredita la propiedad del predio a favor del C. José Heraclio Demetrio Rodríguez Rodríguez mediante Título de Propiedad número 1000356 de fecha 20 de abril de 2016, inscrito en el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 548443/2 de fecha 11 de noviembre de 2016.

6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró los oficios SAY/DAI/342/2018 de fecha 01 de marzo de 2018 y SAY/DAI/1265/2018 de fecha 26 de junio de 2018 a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto; dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1064/2018 remite la opinión técnica número 137/18 y de la cual, se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. *Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Heraclio Demetrio Rodríguez Rodríguez, solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso habitacional, comercial y/o de servicios, para ubicar un restaurante en la Parcela 189 A Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.*

2. *Se acredita la propiedad de la parcela 189 Z-4 P 1/1 del ejido Buenavista, mediante Título de Propiedad número 000001000356, emitido por el Registro Agrario Nacional de fecha 20 de abril de 2016, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00548443/0002 de fecha 11 de noviembre de 2016.*

De acuerdo a los datos del Título de Propiedad y a la documentación presentada por el solicitante, la Parcela 189 Z-4 P1/1 del ejido Buenavista cuenta con una superficie de 9,012.710 m².

3. *De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1° de abril del 2008 e inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio plan de desarrollo número 007/0002, indica que la parcela 189 Z-4 P1/1 del ejido Buenavista, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).*

4. *De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), fue autorizado en Sesión de cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en la Gaceta Municipal no. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y el 16 de mayo de 2014 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro con el número 27 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha de 8 de septiembre de 2014, y conforme a lo referido por la Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Directora de Ecología Municipal del Municipio de Querétaro, mediante oficio DEM/2018/164, refiere que con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el predio se localiza en la UGA N° 26 denominada "Zona Urbana de Querétaro Norte" con política urbana.*

Adicionalmente señala que la UGA N° 26, tiene como lineamiento principal "propiciar el desarrollo sustentable de la zona norte del Municipio, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales de acuerdo al crecimiento natural de la población, sus aspectos culturales y sociales ligados al uso actual del suelo y a los instrumentos de planeación urbana vigentes en el Municipio, además de efectuar las acciones necesarias para la mitigación de riesgo de inundación", En esta UGA están permitidos los usos urbanos.

Así mismo en el citado documento se señala que debido a los antecedentes de desbordamiento de la Presa de Santa Catarina, que han afectado incluso a la carretera N°111 y zonas aledañas al predio, se recomienda que el promovente establezca medidas conducentes para disminuir afectaciones por inundación, ya que el estudio hidrológico presentado no presenta estas acciones.

5. *Derivado de lo referido en los antecedentes anteriores, con fecha 14 de junio de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201706732 de fecha 14 de junio de 2017, documento en el que se informa que el predio se encuentra en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), adicionalmente se señala que analizada su petición, con base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, se determina no viable ubicar un restaurante, locales comerciales y una casa habitación.*

6. *La parcela en estudio, se encuentra a 400 metros de la zona urbana de la comunidad de Buenavista, con frente a la carretera Querétaro - San Miguel de Allende en su circulación de oriente a poniente, vialidad que se encuentra desarrollada a base de carpeta asfáltica de dos carriles en buen estado de conservación, sin servicios urbanos de infraestructura tales como banquetas, guarniciones y alumbrado público al frente del predio, no obstante al frente de la parcela se cuenta con una línea de alta tensión de electricidad,*

misma que corre en sentido oriente - poniente, adicionalmente se observa la existencia de un pozo de agua en las cercanías de la Parcela, sin que el predio cuente con suministro de red de agua potable.

Al sureste de la vialidad se observan desarrollos de la comunidad de Buenavista, sobre la que se han instalado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad. Dada su cercanía con las comunidades de Buenavista, Loma del Chino y La Monja, observándose en la zona la transición de actividades de tipo rural a urbanas, influenciada por la cercanía del Parque Industrial Querétaro, con mezcla de usos agrícolas y urbanos, lo que hace que se prevea el crecimiento de la población en las localidades a corto plazo.

7. La vialidad que da frente a la Parcela en estudio, corresponde a la carretera a San Miguel Allende, vialidad regional en la que se genera el paso de transporte ligero y pesado, sobre la que se deberán ejecutar las obras para su incorporación de acuerdo con el proyecto y lineamientos que autorice la Secretaría de Comunicaciones y Transportes a fin de no generar conflictos viales en la zona al incorporarse de una vialidad regional. El predio en estudio se ubica en una zona intermedia con la comunidad de Buenavista al noroeste y al sureste a una distancia aproximada de 2 kilómetros, con la zona industrial de los fraccionamientos del Parque Industrial Querétaro, con industria de tipo pesado en proceso de desarrollo y consolidación con incorporación reciente de parcelas de los ejidos de Buenavista, lo que ha propiciado que a lo largo de la carretera y de la carretera Federal 57 se hayan detonado actividades complementarias, así como talleres y bodegas atendiendo requerimientos de vinculación tecnológica que dan servicio al sector industrial de dicho parque, lo que incluye servicios de borde, sin embargo su desarrollo no se ha dado como un sistema de ciudades sino como una serie de proyectos a lo largo del eje carretero.

En la zona en que se encuentra el predio no se tienen detectadas fallas geológicas ni fracturas, pero será necesario un estudio para conocer riesgos de inundación dado que se observan escurrimientos naturales al norte.

8. De acuerdo con su petición, el propietario de la Parcela pretende ubicar un restaurante en el predio en estudio, actividad considerada como parte de los servicios de borde de apoyo a los transportistas, que no incluye el uso habitacional, que se ubican en preferentemente en vías de acceso a las zonas urbanas o en la periferia, en las que se permiten elementos comerciales y de servicios de bajo índice de ocupación de suelo, para lo cual el promotor presenta una propuesta esquemática de su proyecto, que considera los siguientes espacios, los cuales deberán dar cumplimiento a la normatividad aplicable, así como a lo requerido por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro:

Al frente del predio un área de estacionamiento con capacidad para 68 vehículos, y en la parte posterior la edificación del restaurant que contaría con área para comensales con un aproximado de cien mesas, área para grupo musical, sanitarios, área de juegos infantiles, cocina y preparación, bodega, cuarto de máquinas, cámara de refrigeración, cámara de congelación y área administrativa. De lo anterior el promotor deberá presentar a la Secretaría de Movilidad el estudio técnico para la revisión y emisión del dictamen de impacto vial correspondiente.

9. En inspección al sitio para conocer las características de la zona se observó que la Parcela 189 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista en estudio se encuentra actualmente libre de construcción alguna, observando únicamente la presencia de vegetación, de manera predominante el matorral después de utilizarse para actividades agrícolas, al interior del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y Servicios para la parcela 189 A Z-4 P1/1 con superficie de 9,012.710 m², del ejido Buenavista, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, municipio de Querétaro, por lo que en caso de que se apruebe el cambio de uso de suelo solicitado, es necesario se condicione a lo siguiente:

- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional hacia la fracción de la parcela en estudio, de conformidad con el proyecto que Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Comisión de Infraestructura del Estado de Querétaro le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que le sea señalado, donde el costo de las obras necesarias, correrán por cuenta del promotor.*
- Dotar al predio de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para un desarrollo adecuado de sus actividades, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen la Comisión Federal de Electricidad y el organismo operador de servicios de infraestructura, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio. Así mismo deberá presentar los estudios técnicos necesarios para la validación de la Comisión nacional del agua y/o del organismo operador correspondiente, para el desalojo de las aguas pluviales, señalando la infraestructura necesaria que se debe contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona.*

- *Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio que requiera para su actividad, la cual deberá ser para uso comercial y de servicios exclusivamente, no autorizando el uso habitacional al estar desagregado el predio de la zona urbana de la comunidad de Buenavista.*
- *Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, así como realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional hacia la parcela en estudio, de conformidad con el proyecto que Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que le sea señalado, donde el costo de las obras necesarias, correrán por cuenta del promotor.*
- *Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas. en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.*
- *Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.*
- *Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.*
- *Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.*
- *Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.*
- *Dadas las características del proyecto a realizar y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.*
- *Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.*
- *En caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, es necesario que para la emisión de pase de caja de los derechos correspondientes por la autorización, el propietario del predio, presente copia del último recibo del predial pagado.*

- *A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.*
- *En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.*
- *En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.*
- *Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.*
- *Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.*
- *Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.*
- *Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.*
- *En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.”*

7. Con fundamento en los artículos 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/0510/2018 de fecha 17 de octubre de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

“ARTÍCULO 38. *Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...*

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- *Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”*

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios para la Parcela 189 A Z-4 P1/1, del ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de octubre de 2018, en el Punto 8, Apartado III, Inciso 16, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios para la parcela 189 A Z-4 P1/1, del ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. El propietario del predio deberá realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional hacia la fracción de la parcela en estudio, de conformidad con el proyecto que Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Comisión de Infraestructura del Estado de Querétaro le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que le sea señalado, donde el costo de las obras necesarias, correrán por cuenta del promotor.

CUARTO. El propietario del predio deberá dotar al predio de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para el desarrollo adecuado de sus actividades, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen la Comisión Federal de Electricidad y el organismo operador de servicios de infraestructura, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

QUINTO. El propietario del predio deberá presentar los estudios técnicos necesarios para la validación de la Comisión nacional del agua y/o del organismo operador correspondiente, para el desalojo de las aguas pluviales, señalando la infraestructura necesaria que se debe contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona.

SEXTO. El propietario del predio deberá presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio que requiera para su actividad, la cual deberá ser para uso comercial y de servicios exclusivamente.

SEPTIMO. El propietario del predio deberá presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, así como realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional hacia la parcela materia del presente Acuerdo, de conformidad con el proyecto que Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que le sea señalado, donde el costo de las obras necesarias, correrán por cuenta del promotor.

OCTAVO. El propietario del predio deberá obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención, previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto

NOVENO. El propietario del predio deberá presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.

DÉCIMO. El propietario del predio deberá dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.

DÉCIMO PRIMERO. El propietario del predio deberá coordinarse con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

DÉCIMO SEGUNDO. Queda el promotor condicionado a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio.

DÉCIMO TERCERO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 6 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

DÉCIMO CUARTO. Se instruye al promotor, con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho Acuerdo de Cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría General de Gobierno, a efecto de que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo.

DÉCIMO QUINTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al C. José Heraclio Demetrio Rodríguez Rodríguez."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE MAYO DE 2022, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO-----DOY FE-----

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

SIN TEXTO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE NOVIEMBRE DE 2021, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, SE DELEGAN FACULTADES A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a)** Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- b)** Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su Artículo 9, que los Municipios ejercerán sus atribuciones, en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su Artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 09 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 09 de noviembre del 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

"... ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de octubre de 2018, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO. El Honorable Ayuntamiento delega a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I. La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro).

TERCERO. El Honorable Ayuntamiento delega a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I.- El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

SÉPTIMO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Administración, así como a la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, a dar seguimiento a las transmisiones gratuitas a favor del Municipio de Querétaro, que se deriven de ésta Delegación de facultades, para dar certeza técnica, jurídica y administrativa.

DÉCIMO PRIMERO. Este acuerdo no exime a los servidores públicos que desempeñen las funciones que se deriven del presente acuerdo de comparecer y, en su caso, responder ante las autoridades judiciales y administrativas por la emisión y, en su caso, responsabilidad de sus actos.....”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 24 de enero de 2022, dirigido a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Lic. Tania Palacios Kuri, Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, solicita la **Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como “LAGOS”,** ubicado en la Fusión Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 7,012 de fecha 04 de febrero de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaria número 18 de esta Demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público del Propiedad y de Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil número 00002295, comparecen el C.P. Camerino Hernández Gamboa, en su carácter de Delegado Especial de la persona moral denominada “SERENA RECOSTA”, S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales; así mismo se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.
2. Mediante Escritura Pública número 13,254 de fecha 04 de diciembre del 2008, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria titular de la Notaria número 18 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la propiedad, del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario: 00172178/0002 de fecha 13 de marzo de 2009, se hace constar la comparecencia del señor Alejandro Zendejas Hernández, a quien se le denomina la parte vendedora, y de segunda parte la sociedad mercantil denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., representada por su apoderada legal la Señora Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, como la parte compradora del inmueble identificado como la Parcela 22 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 4-27-09-06 hectáreas.
3. Mediante Escritura Pública número 78,590 de fecha 07 de septiembre de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario adscrito a la Notaria número 7 de esta demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Manuel Cevallos

Urueta, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario: 00161001/0003 de fecha 23 de diciembre de 2011, se hace constar la comparecencia del señor Pedro Cirilo Mora Morales, a quien se le denomina la parte vendedora, así como la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., representada por su apoderado legal el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, como la parte compradora del inmueble identificado como la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 7-65-83.95 Hectáreas.

4. Mediante Escritura Pública número 78,589 de fecha 07 de septiembre de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario adscrito a la Notaria número 7 de esta demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta, instrumento inscrito ante el Registro Público de la propiedad, del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario: 00163457/0003 de fecha 07 de marzo de 2012, se hace constar la comparecencia del señor Enrique Mora Gómez, asociado de su esposa María Bonifica Gómez Guevara, a quien se le denomina la parte vendedora y de segunda parte los señores Fernando Morelos Zaragoza Valle, Rafael Morelos Zaragoza Valle y Alejandro Zendejas Hernández, así como la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., representada por su Apoderado Legal el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, como la parte compradora del inmueble identificado como la Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 5-53-85.37 hectáreas.
5. Mediante Escritura Pública número 26,412 de fecha 18 de febrero de 2015, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notaria Adscrito a la Notaria número 33 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento inscrito ante el Registro Público de la propiedad, del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario: 00462732/0004 de fecha 28 de agosto de 2015, se hace constar la comparecencia del señor Alejandro Zendejas Hernández, a quien se le denomina la parte vendedora, y de segunda parte la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., representada por su Apoderada Legal la Señora Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, como la parte compradora del solar urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 5, Zona 3, del Poblado de la Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 11,197.49 m².
6. Mediante Escritura Pública número 5,881 de fecha 18 de febrero de 2021, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, que celebran por una parte:
 - La Sociedad Mercantil denominada "MORZAVA", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por sus apoderados, los Señores Fernando Morelos Zaragoza Valle y Rafael Morales Zaragoza Valle, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario "A".
 - La Sociedad Mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por su administrador único, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario "B".
 - El Señor Alejandro Zendejas Hernández, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario "C".
 - El Señor Fernando Morelos Zaragoza Valle, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario "D".
 - El Señor Rafael Morelos Zaragoza de la Fuente, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario "E".
 - Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su delegado Fiduciario, el Lic. Carlos Mercado Villalobos, a quien en lo sucesivo se le denominara la Fiduciaria.
7. Mediante Escritura Pública número 6,485 de fecha 10 de mayo de 2021, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la comparecencia de Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su delegado Fiduciario, el Lic. Carlos Mercado Villalobos, a quien en lo sucesivo se le denominara la Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, otorga poder especial a favor de la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", Sociedad Anónima de Capital Variable, para que sea ejercido por conducto de los señores Alejandro Zendejas Hernández y/o Alejandro Zendejas Urquiza y/o Luis Miguel Rivas López.
8. La Dirección de Catastro Municipal, emite Deslinde Catastral con folio DMC2014148 de fecha 10 junio de 2015, para una superficie de 76,608.229 m², para la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
9. La Dirección de Catastro Municipal, emite Deslinde Catastral con folio DMC2014149 de fecha 10 junio de 2015, para una superficie de 11,169.531 m², para del solar urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 5, Zona 3, de la Población de la Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

10.La Dirección de Catastro Municipal, emite Deslinde Catastral con folio DMC2014150 de fecha 10 junio de 2015, para una superficie de 55,318.350 m², para la Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

11.Mediante Escritura Pública número 29,842 de fecha 27 de enero de 2016, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notaria Adscrito a la Notaria número 33 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento inscrito ante el Registro Público de la propiedad, del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario: 00528347/0001 y 00528737/0001 de fecha 25 de febrero de 2016, se hace constar la Protocolización de los documentos, de la Licencia de Subdivisión de predios número FUS201100461, de fecha 31 de agosto de 2011, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano para las siguientes Fracciones:

Fracción 1 con una superficie de: 25,000.34

Fracción 2 con una superficie de: 17,708.72

12.La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, medite oficio NO. BOO.921.04.-00024 de fecha 05 de enero de 2017, emite la revisión y validación del Estudio Hidrológico de un conjunto de 45.17 Hectáreas, ubicadas en la Zona del Ejido la Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, a favor de la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", Sociedad Anónima de Capital Variable.

13.La Dirección de Catastro Municipal, emite Deslinde Catastral con folio DMC2017103 de fecha 31 de octubre de 2017, para una superficie de 24,986.801 m², para la Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

14.Mediante Escritura Pública número 48,496 de fecha 01 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, notario titular de la Notaria número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00161001/0004 de fecha 01 de septiembre de 2017, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral con folio DMC2014148 de fecha 10 de junio de 2015, para una superficie de 76,608.229 m², para la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, emitido por de la Dirección de Catastro Municipal.

15.Mediante Escritura Pública número 49,149 de fecha 30 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, notario titular de la notaria número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00163457/0004 de fecha 19 de octubre de 2017, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral con folio DMC2014150 de fecha 10 de junio de 2015, para una superficie de 55,318.350 m², para la Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, emitido por de la Dirección de Catastro Municipal.

16.Mediante Escritura Pública número 48,497 de fecha 01 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, notario titular de la notaria número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00462732/0005 de fecha 04 de septiembre de 2017, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral con folio DMC2014149 de fecha 10 de junio de 2015, para una superficie de 11,169.531 m², para del solar urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 5, Zona 3, de la Población de la Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, emitido por de la Dirección de Catastro Municipal.

17.Mediante Escritura Pública número 52,994 de fecha 25 de enero de 2018, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, notario titular de la notaria número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00528347/0002 de fecha 02 de marzo de 2018, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral con folio DMC2017103 de fecha 12 de junio de 2017, para una superficie de 24,986.801 m², para la Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, emitido por de la Dirección de Catastro Municipal.

18.La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emite prorroga de vigencia de factibilidad, medite oficio OF VE/01339/2018 SCG-10614-18 expediente QR-012-14-D, de fecha 11 de julio de 2018, para 306 viviendas, ubicadas en la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

19.La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emite plano del Proyecto Aprobado, con fecha 17 de marzo de 2020 para las Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido la Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

- 20.**La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emite prorroga de vigencia de factibilidad, medite oficio No. DDDF/01811/2021 SCG-15001-21 expediente QR-012-14-D, de fecha 06 de septiembre del 2021, para 306 viviendas, para el predio ubicado en la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una vigencia hasta el 05 de marzo del 2022.
- 21.**La Coordinación de Ordenamiento Urbano, de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS202100361 de fecha 13 de septiembre de 2021, para fusionar las Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido la Purísima y Lote 1 de la Manzana 5, del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con quedando una superficie total de 168,082.911 m².
- 22.**Mediante Escritura Pública número 7,890 de fecha 20 de octubre de 2021 ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00654916/0001 de fecha 09 de diciembre de 2021, se hace constar la Protocolización de la Licencia de Fusión de Predios número FUS202100361 de fecha 13 de septiembre de 2021, para fusionar la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido la Purísima Lote 1 de la Manzana 5, del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, quedando una superficie total de 168, 082.911 m², emitida por Coordinación de Ordenamiento Urbano de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.
- 23.**La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/343/2021 de fecha 17 de noviembre de 2021, emite el Dictamen de Impacto Ambiental para la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido la Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, quedando una superficie total de 168,082.911 m², para 306 lotes habitacionales.
- 24.**La Comisión Federal de Electricidad, emite los planos del Visto Bueno de los Proyectos de Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público para la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, la Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, lote 1 de la manzana 5 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 25.**La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/943/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, Autoriza **el Visto Bueno de Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos"**, ubicado en la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, lote 1 de la manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168, 082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, y con clave catastral 140108402068001.
- 26.**Por lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, *en su Artículo 191. El Visto Bueno del Proyecto de Lotificación, consiste en la aprobación que realice la autoridad competente, al plano del fraccionamiento que presente el desarrollador y en el que deberá contemplarse la distribución de lotes, ubicación de vialidades, los accesos de entrada y salida y carriles de aceleración o desaceleración; así como la transmisión a título gratuito de la superficie para equipamiento urbano y cualquier otra condicionante que lo restrinja o limite.*

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, se informa que esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **VIABLE LA AUTORIZACIÓN DEL VISTO BUENO DE LOTIFICACIÓN, para Fraccionamiento que pretende denominar "Lagos"**, ubicado en las Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido la Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140108402068001, quedando la superficie de la siguiente manera:

LOTIFICACIÓN TABLA DE SUPERFICIES GENERAL FRACCIONAMIENTO "LAGOS"					
USO		SUPERFICIE M2	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
ÁREA DONACIÓN	DONACIÓN ÁREA VERDE	23,748.350	14.13%	0	5
	DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	8,404.180	5.00%	0	1
	DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	1,681.137	1.00%	0	1

ÁREA VENDIBLE	HABITACIONAL	94,444.979	56.19%	306	142
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	5,111.926	3.04%	0	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO	1,055.086	0.63%	0	1
	SERVICIOS PROPIOS	165.788	0.10%	0	3
ÁREA NO VENDIBLE	SERVIDUMBRE DE PASO	760.492	0.45%	0	6
	INFRAESTRUCTURA PROPIA	461.883	0.27%	0	1
	VIALIDADES	32,249.090	19.19%	0	0
TOTAL		168,082.911	100.00%	306	161

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL ETAPA 1 FRACCIONAMIENTO "LAGOS"					
USO		SUPERFICIE M2	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
ÁREA DONACIÓN	DONACIÓN ÁREA VERDE	23,748.350	18.45%	0	5
	DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	1,681.137	1.31%	0	1
	DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	8,404.180	6.53%	0	1
ÁREA VENDIBLE	HABITACIONAL	56,114.293	43.60%	140	140
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	5,111.926	3.97%	0	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
	SERVICIOS PROPIOS	165.788	0.13%	0	3
ÁREA NO VENDIBLE	SERVIDUMBRE DE PASO	760.492	0.59%	0	6
	INFRAESTRUCTURA PROPIA	461.883	0.36%	0	1
	VIALIDADES	32,249.090	26.06%	0	0
TOTAL		128,697.139	100.00%	140	158

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL ETAPA 2 FRACCIONAMIENTO "LAGOS"					
USO		SUPERFICIE M2	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
ÁREA DONACIÓN	DONACIÓN ÁREA VERDE	0	0.00%	0	0
	DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	0	0.00%	0	0
	DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	0	0.00%	0	0
ÁREA VENDIBLE	HABITACIONAL	31,519.15	100.00%	149	1
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0	0.00%	0	0

	RESERVA DEL PROPIETARIO	0	0.00%	0	0
	SERVICIOS PROPIOS	0	0.00%	0	0
ÁREA NO VENDIBLE	SERVIDUMBRE DE PASO	0	0.00%	0	0
	INFRAESTRUCTURA PROPIA	0	0.00%	0	0
	VIALIDADES	0	0.00%	0	0
TOTAL		31,519.15	100.00%	149	1

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL ETAPA 3 FRACCIONAMIENTO "LAGOS"					
USO		SUPERFICIE M2	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
ÁREA DONACIÓN	DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
	DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
	DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	0.000	0.00%	0	0
ÁREA VENDIBLE	HABITACIONAL	0.000	0.00%	0	0
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
	RESERVA DEL PROPIETARIO	1,055.086	100.00%	0	1
	SERVICIOS PROPIOS	0.000	0.00%	0	0
ÁREA NO VENDIBLE	SERVIDUMBRE DE PASO	0.000	0.00%	0	0
	INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
	VIALIDADES	0.000	0.00%	0	0
TOTAL		1,055.086	100.00%	0	1

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL ETAPA 4 FRACCIONAMIENTO "LAGOS"					
USO		SUPERFICIE M2	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
ÁREA DONACIÓN	DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
	DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
	DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	0.000	0.00%	0	0
ÁREA VENDIBLE	HABITACIONAL	6,811.534	100.00%	17	1
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
	RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	1
	SERVICIOS PROPIOS	0.000	0.00%	0	0

ÁREA NO VENDIBLE	SERVIDUMBRE DE PASO	0.000	0.00%	0	0
	INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
	VIALIDADES	0.000	0.00%	0	0
TOTAL		6,811.534	100.00%	17	1

Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, lo siguiente, por concepto de Área Verde una superficie de **23,748.350 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano una superficie de **8,404.180 m²**, por concepto de Plaza Pública una superficie de **1,681.137 m²** y por concepto de Vialidades una superficie de **32,249.090 m²**.

En las superficies destinadas como Reserva del Propietario y Servicios Propios, no se podrá ubicar Uso Habitacional y/o Comercial, debido a que el Fraccionamiento cuenta con Áreas destinadas para dicho uso.

Así como los lotes destinados a Área Verde, Equipamiento Urbano, Plaza Pública, deben de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales y/o Estatales y/o Municipales.

27.La Coordinación de Ordenamiento Urbano, de la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. DDU/COU/6853/2021 de fecha 30 de noviembre de 2021, emite el alineamiento vial para el predio ubicado en la Fusión Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001.

28.La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite el Dictamen de Uso de Suelo número DUS202111330 de fecha 01 de diciembre de 2021, para un Desarrollo Habitacional con 657 viviendas, para el predio ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001.

29.La Coordinación de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, emite el Dictamen Previo de Obra CMPC/DPO/445/2021, para un Desarrollo Habitacional con 657 viviendas, para el predio ubicado en la Fusión Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001.

30.La Secretaría de Finanzas emite el Recibo Oficial No. Z-2486537 de fecha 05 de enero de 2022, para el predio ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001.

31.Referente a la nomenclatura propuesta por el Desarrollador para la vialidad del Fraccionamiento de Tipo Residencial, que pretende denominar "Lagos", ubicado en la Fusión Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001 y esta se indica a continuación:

- **Avenida de los Lagos**
- **Lago de Colón**
- **Lago de Miramar**
- **Lago de Monteverde**
- **Lago de Montebello**
- **Avenida de los Santos**
- **Lago de Petén**

Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se encontró que la nomenclatura de vialidades propuesta, no se repite en ninguna de las calles existentes, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- **Avenida de los Lagos**
- **Lago de Colón**
- **Lago de Miramar**
- **Lago de Monteverde**
- **Lago de Montebello**
- **Avenida de los Santos**
- **Lago de Petén**

32.El Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de la Vialidad de nueva creación para el Fraccionamiento de **Tipo Residencial, que pretende denominar "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO LAGOS				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$791.89	\$78.90	
Avenida de los Lagos	1,684.41	\$12,670.24	\$631.20	\$13,301.44
Lago de Colón	261.4	\$1,583.78	\$473.40	\$2,057.18
Lago de Miramar	258.81	\$1,583.78	\$394.50	\$1,978.28
Lago de Monteverde	160.52	\$791.89	\$473.40	\$1,265.29
Lago de Montebello	179.07	\$791.89	\$552.30	\$1,344.19
Avenida de los Santos	200.76	\$1,583.78	\$0.00	\$1,583.78
Lago de Petén	183.42	\$791.89	\$631.20	\$1,423.09
TOTAL				\$22,953.25

(Veintidós mil novecientos cincuenta tres pesos 25/100 M.N.)

33.El Desarrollador presenta presupuesto de Obras de Urbanización con las siguientes partidas: Preliminares, Terracerías, Pavimentos, Banquetas, Guarniciones, Alumbrado Público, Señalización, Obras de cabecera, Drenaje sanitario, Drenaje pluvial, Agua potable, Red eléctrica de alta, media y baja tensión, para la Etapa 1 del Fraccionamiento de **Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001, y en cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 1 DEL FRACCIONAMIENTO "LAGOS"

\$ 40,312,262.81	x	1.875%	\$ 755,854.92
		TOTAL.	\$ 755,854.92

(Setecientos cincuenta y cinco mil ochocientos cincuenta cuatro pesos 92/100 M.N.)

34. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1, del Fraccionamiento de **Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001, la siguiente cantidad:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DE LA ETAPA 1, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO RESIDENCIAL, "LAGOS"

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL.	56,114.293 m ²	X	\$42.33	\$ 2,375,318.02
			TOTAL	\$ 2,375,318.02

(Dos millones trescientos setenta cinco mil trencitos dieciocho pesos 02/100 M.N.)

35. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Comercial y de Servicios Etapa 1, del Fraccionamiento de **Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, lote 1 de la manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la siguiente cantidad:

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS ETAPA 1, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO RESIDENCIAL, "LAGOS"

Superficie Vendible Comercial y de Servicios.	5,111.926 m ²	X	\$53.88	\$ 275,430.57
			TOTAL	\$ 275,430.57

(Doscientos setenta cinco mil cuatrocientos treinta pesos 57/100 M.N.)

36. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Servicios Propios de la Etapa 1, del Fraccionamiento de **Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001, la siguiente cantidad:

SUPERFICIE VENDIBLE SERVICIOS PROPIOS DE LA ETAPA 1, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO RESIDENCIAL, "LAGOS"

Superficie Vendible SERVICIOS PROPIOS.	165.788 m ²	X	\$53.88	\$ 8,932.65.
			TOTAL	\$ 8,932.65.

(Ocho mil novecientos treinta dos pesos 65 100 M.N.)

37. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la **Autorización de la Lotificación, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación

Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la siguiente cantidad de \$6,602.61 (*Seis mil seiscientos ciento cuarenta y nueve pesos 72/100 M.N.*).

38. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de **Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la siguiente cantidad de \$6,602.61 (*Seis mil seiscientos ciento cuarenta y nueve pesos 72/100 M.N.*).

39. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación, del Fraccionamiento de **Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la siguiente cantidad de \$2,401.65 (*Dos Mil cuatrocientos un pesos 65/100 M.N.*).

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/0651/2022, DE FECHA 18 DE MARZO DE 2022, SE INFORMA QUE EL DÍA 18 DE MARZO DE 2022, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA CUAL POR UNANIMIDAD DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO: ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA DENOMINACIÓN, LOTIFICACIÓN, LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 1 Y NOMENCLATURA DE LAS VIALIDADES, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO RESIDENCIAL CONOCIDO COMO "LAGOS", UBICADO EN LA FUSIÓN PARCELA 19 Z-1 P1/1 EJIDO LA PURÍSIMA, PARCELA 21 Z-1 P1/1 EJIDO LA PURÍSIMA, FRACCIÓN 1 DE LA PARCELA 22 Z-1 P1/1, EJIDO LA PURÍSIMA Y LOTE 1 DE LA MANZANA 5 DEL POBLADO LA PURÍSIMA, CON UNA SUPERFICIE DE 168,082.911 M², DELEGACIÓN MUNICIPAL VILLA CAYETANO RUBIO DE ESTA CIUDAD Y CON CLAVE CATASTRAL 140108402068001; LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DEL 2021, EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- 1.** Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, **la Denominación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 2.** Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, **la Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, como se señala en el **Considerando 26**, del presente Estudio Técnico.
- 3.** Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, **la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización deberá solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

4. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, **Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación del para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
5. Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, lo siguiente: por concepto de Área Verde una superficie de **23,748.350 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano una superficie de **8,404.180 m²**, por concepto de Plaza Pública una superficie de **1,681.137 m²** y por concepto de Vialidades una superficie de **32,249.090 m²**, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del **Considerando 26**, del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y con la Secretaría de Administración.
6. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir los pagos de los Derechos e Impuestos correspondientes:
 - Por los Derechos de Nomenclatura, como lo señala el Considerando 32, del presente Dictamen.
 - Por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1, como lo señala el Considerando 33, del presente Dictamen.
 - Por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1, como lo señala el Considerando 34, del presente Dictamen.
 - Por los Impuestos de Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 1, como lo señala el Considerando 35, del presente Dictamen.
 - Por los Impuestos de Superficie Vendible Servicios Propios de la Etapa 1, como lo señala el Considerando 36, del presente Dictamen.
 - Emisión del presente Dictamen Técnico por la Lotificación, como lo señala el considerando 37, del presente Dictamen.
 - Emisión del presente Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, como lo señala el Considerando 38, del presente Dictamen.
 - Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura, como lo señala el Considerando 39, del presente Dictamen.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

7. Al momento de solicitar la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 2 y 4, para el Fraccionamiento de **Tipo Residencial "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los siguientes documentos:
 - El proyecto Autorizado de áreas verdes y alumbrado público, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, denominado "Lagos".
 - El Impacto en Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lagos".
 - Proyecto Autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lagos".

- Proyecto autorizado y vigente emitido por la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lagos".

8. Quedan pendientes los pagos de los Impuestos por la Superficie Vendible Habitacional, de la Etapa 2, Etapa 4 y el pago del Impuesto por Reserva del Propietario de la Etapa 3, indicadas SEDESO/DDU/COU/FC/943/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, relativo al Visto Bueno de Lotificación para el Fraccionamiento de **Tipo Residencial "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
9. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el Artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el Artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
11. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
12. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
15. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
16. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
17. El Desarrollador debe instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
18. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

- 19.**En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
- 20.**El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 21.**El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
- 22.**El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DEL 2021, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2018, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO; SEGUNDO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES SIGUIENTES: I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.II. LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CUANDO ÉSTA NO IMPLIQUE LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO). TODAS AQUELLAS RELOTIFICACIONES QUE IMPLIQUEN LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO), SERÁN FACULTAD DEL AYUNTAMIENTO. TERCERO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS FACULTADES QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA: I. EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.I. EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO). SÉPTIMO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, **la Denominación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, **la Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, como se señala en el **Considerando 26**, del presente Estudio Técnico.

TERCERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, **la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos"**, ubicado en la Fusión Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización deberá solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, **la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación del para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

QUINTO. Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, lo siguiente: por concepto de Área Verde una superficie de **23,748.350 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano una superficie de **8,404.180 m²**, por concepto de Plaza Pública una superficie de **1,681.137 m²** y por concepto de Vialidades una superficie de **32,249.090 m²**, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del **Considerando 26**, del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y con la Secretaría de Administración.

SEXTO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir los pagos de los Derechos e Impuestos correspondientes:

- Por los Derechos de Nomenclatura, como lo señala el Considerando 32, del presente Dictamen.
- Por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1, como lo señala el Considerando 33, del presente Dictamen.
- Por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1, como lo señala el Considerando 34, del presente Dictamen.
- Por los Impuestos de Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 1, como lo señala el Considerando 35, del presente Dictamen.

- Por los Impuestos de Superficie Vendible Servicios Propios de la Etapa 1, como lo señala el Considerando 36, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico por la Lotificación, como lo señala el considerando 37, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, como lo señala el Considerando 38, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura, como lo señala el Considerando 39, del presente Dictamen.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

SÉPTIMO. Al momento de solicitar la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 2 y 4, para el Fraccionamiento de **Tipo Residencial "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los siguientes documentos:

- El proyecto Autorizado de áreas verdes y alumbrado público, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, denominado "Lagos".
- El Impacto en Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lagos".
- Proyecto Autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lagos".
- Proyecto autorizado y vigente emitido por la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lagos".

OCTAVO. Quedan pendientes los pagos de los Impuestos por la Superficie Vendible Habitacional, de la Etapa 2, Etapa 4 y el pago del Impuesto por Reserva del Propietario de la Etapa 3, indicadas SEDESO/DDU/COU/FC/943/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, relativo al Visto Bueno de Lotificación para el Fraccionamiento de **Tipo Residencial "Lagos"**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

NOVENO. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el Artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO. En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el Artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO PRIMERO. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

DÉCIMO SEGUNDO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO TERCERO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO CUARTO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

DÉCIMO QUINTO. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

DÉCIMO SEXTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO SÉPTIMO. El Desarrollador debe instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO OCTAVO. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

DÉCIMO NOVENO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112,113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

VIGÉSIMO. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

VIGÉSIMO PRIMERO. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

VIGÉSIMO SEGUNDO. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo conforme a lo establecido en el Artículo 189, del Código Urbano del Estado de Querétaro que señala:

Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta

Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación.

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización. En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

El promotor deberá presentar ante ésta Secretaría de Desarrollo Sostenible copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el Desarrollador desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de terceros, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador en un plazo máximo de 60 sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, de seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125.

Querétaro, Querétaro, a 30 de marzo de 2022
A t e n t a m e n t e

Lic. Tania Palacios Kuri
Secretaria de Desarrollo Sostenible

SIN TEXTO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE NOVIEMBRE DE 2021, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA FACULTADES A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a)** Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- b)** Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su Artículo 9, que los Municipios ejercerán sus atribuciones, en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su Artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 09 de Noviembre del 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

"... ACUERDO

PRIMERO. *Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de octubre de 2018, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.*

SEGUNDO. El Honorable Ayuntamiento delega a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I. La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro).

TERCERO. El Honorable Ayuntamiento delega a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

SÉPTIMO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Administración, así como a la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, a dar seguimiento a las transmisiones gratuitas a favor del Municipio de Querétaro, que se deriven de ésta Delegación de facultades, para dar certeza técnica, jurídica y administrativa.

DÉCIMO PRIMERO. Este acuerdo no exime a los servidores públicos que desempeñen las funciones que se deriven del presente acuerdo de comparecer y, en su caso, responder ante las autoridades judiciales y administrativas por la emisión y, en su caso, responsabilidad de sus actos.....”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2021, dirigido a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Lic. Tania Palacios Kuri, presentado por el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de Cecsá de Querétaro del Centro, S.A. De C.V., quien es Fideicomisario del Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 2551, Banco Invex, Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, solicita la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 7, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1, 2, 3, 4, 5 y 6, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Lomas Del Campanario Norte”,** ubicado en la Fracción 1, resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la Fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 Y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima, con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el Solar Urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2, del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 7,012, de fecha 4 de febrero de 2002, ante la fe de la Licenciada Sonia Alcántara Magos, Notaria Pública Titular de la Notaria Pública Número 18 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil número 00002295, de fecha 21 de febrero de 2002, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada “SERENA RECONOSTA”, S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas, Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales, asimismo se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de Administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.

2. Mediante Escritura Pública número 30,305, de fecha 18 de marzo 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en los folios inmobiliarios: 00172179/0004, 00204102/0003, 00223764/0004, 00301571/0004, 00386476/0004, 00462734/0006, 00489410/0004, 00528737/0002, de fecha 27 de abril de 2016, se hace constar el **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el**

número 2551, celebrado por una parte la sociedad mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria A, de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada Inmobiliaria M Cúbica, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria B, de una tercera parte la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo-Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominará como la Fideicomitente y Fideicomisaria C y de una cuarta y última parte Banco Invex, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominará como la Fiduciaria, de los siguientes predios ubicados en el Ejido La Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad:

- *Parcela 14 Z-1 P1/1, con una superficie de 2-31-77.22 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 22,757, de fecha 17 de octubre de 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real 386476/3, de fecha 2 de octubre de 2014.*
- *Parcela 17 Z-1 P1/1, con una superficie de 8-09-71.35 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 3,150, de fecha 21 de diciembre de 2006, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real 172179/3, de fecha 30 de mayo de 2007.*
- *Parcela 18 Z-1 P1/1, con una superficie de 8-75-45.39 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 22,757, de fecha 17 de octubre de 2013, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real 301571/3, de fecha 02 de octubre de 2014.*
- *Parcela 20 Z-1 P1/1, con una superficie de 7-59-42.04 hectáreas; justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 12,419, de fecha 21 de diciembre de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real 204102/2, de fecha 30 de diciembre de 2008.*
- *Fracción 2 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, con una superficie de 17,708.72 decímetros cuadrados, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 13,254, de fecha 4 de diciembre de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio real 172178/2, de fecha 13 de marzo de 2009; así como la Escritura Pública número 29,842, de fecha 27 de enero de 2016, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios reales: 528347/1 y 548737/1, de fecha 25 de febrero de 2016, en la cual se protocolizó la Subdivisión número FUS201100461, de fecha 30 de agosto de 2011, donde la superficie de 4-27-09.06 hectáreas, queda subdividida en dos Fracciones identificadas como Fracción 1 y Fracción 2 con superficies 25,000.00 m² y 17,708.72 m² respectivamente.*
- *Solar Urbano, identificado como Lote 1, de la Manzana 4, de la zona 2 del poblado de la Purísima, con una superficie de 1,906.91 decímetros cuadrados, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 26,413, de fecha 18 de febrero de 2015, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real 462734.*
- *Parcela 16 Z-1 P1/1, con una superficie de 7-17-45.08 hectáreas, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 26,088, de fecha 31 de diciembre de 2014, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real 489410/3, de fecha 21 de mayo de 2015.*
- *Parcela 12 Z-1 P1/1, con una superficie de 5,94-85.68 hectáreas, justifica su propiedad, mediante Escritura Pública número 69,354, de fecha 23 de diciembre de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real 223764/3, de fecha 25 de marzo de 2015.*

3. Mediante Escritura Pública número 30,855, de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry de esta Demarcación Notarial, se protocoliza el otorgamiento de Poder Especial a favor de la empresa Cecsca de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., que otorga el Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 2551.

4. Mediante Escritura Pública número 111,029, de fecha 26 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública 8 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real 386476, de fecha 10 de octubre de 2016, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2011150, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, para la Parcela 14 Z-1 P1/1, del Ejido la Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 021 001, con una superficie total de 23,191.570 m².

5. Mediante Escritura Pública número 111,031, de fecha 26 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública 8 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real 204102, de fecha 12 de octubre de 2016, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2011153, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, para la Parcela 20 Z-1 P1/1, del Ejido la Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 01 080 001, con una superficie total de 75,989.023 m2.

6. Mediante Escritura Pública número 111,028, de fecha 26 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública 8 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real 462734, de fecha 10 de octubre de 2016, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2014056, emitido por la Dirección de Catastro Municipal para el Solar Lote 1, Manzana 4, Zona 2 del Poblado de La Purísima, Municipio de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 084 02 027 001, con una superficie total de 1,912.144 m2.

7. Mediante Escritura Pública número 32,474, de fecha 14 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real 172179, de fecha 26 de enero de 2017, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2011151, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, para la Parcela 17 Z-1 P1/1, del Ejido la Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 029 001, con una superficie total de 81,021.558 m2.

8. Mediante Escritura Pública número 32,474, de fecha 14 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública 8 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio real 301571, de fecha 12 de octubre de 2016, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2011152, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, para la Parcela 18 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 037 001, con una superficie total de 87,599.430 m2.

9. Mediante Escritura Pública número 32,473, de fecha 14 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio real 528737, de fecha 26 de enero de 2017, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2014021, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, para la Fracción 2 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, del Ejido la Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 035 001, con una superficie total de 17,712.195 m2.

10. Mediante Escritura Pública número 32,992, de fecha 20 de enero de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio Real 489410/0006, de fecha 14 de marzo de 2017, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2016120, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, para la Parcela 16 Z-1 P1/1, del Ejido la Purísima, con una superficie total de 71,804.065 m2.

11. Mediante Escritura Pública número 33,072, de fecha 1 de febrero de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00223764/0005, de fecha 27 de marzo de 2017, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2016119, emitido por la Dirección de Catastro Municipal para la Parcela 12 Z-1 P1/1, del Ejido la Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 021 002, con una superficie total de 59,539.275 m2.

12. La Coordinación de Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio DDU/CPU/FC/892/2016, de fecha 10 de marzo de 2016, emitió el Alineamiento Vial, para la Parcela 12 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en que se indica que el Alineamiento vial a respetar es de 10.00 metros en el Camino a la comunidad El Pozo.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Licencia de Fusión de Predios, número FUS201600235, de fecha 1 de julio de 2016, emitió la autorización para fusionar las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2, del Poblado de la Purísima, con la finalidad de generar una sola unidad topográfica, con una superficie total de 418,602.640 m2.

14. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/504/2016, de fecha 22 de diciembre de 2016, autorizó el Estudio de Impacto Ambiental, para una superficie de 402,194.420 m², y exclusivamente para 643 viviendas y 250 lotes comerciales del desarrollo denominado Lomas del Campanario Norte, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la modificación de la Licencia de Fusión de Predios, número FUS201600235, de fecha 1 de julio de 2016, referida en el punto anterior, mediante la cual se conforma una sola unidad topográfica con superficie total de 418,602.640 m², dicha modificación fue emitida mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201700008, de fecha 12 de enero de 2017, para generar una sola unidad topográfica con superficie actual de 418,769.261 m².

16. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. 1056/2017, de fecha 4 de febrero de 2017, emite las Condicionantes bajo el Esquema de Aportaciones No. 01734655, para suministrar el servicio de energía eléctrica, para el desarrollo denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1, resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

17. Mediante Escritura Pública número 33,282, de fecha 1 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación notarial, se protocolizan la Licencia de Fusión de Predios número FUS201600235, de fecha 1º de julio de 2016 y la Modificación de la Licencia de Fusión de predios número FUS201700008, de fecha 12 de enero de 2017, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 00559273/0001, de fecha 10 de abril de 2017.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, emitió mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201700076, de fecha 7 de marzo de 2017, la autorización para subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, autorizado mediante la Modificación de la Licencia de Fusión de Predios número FUS201700008 de fecha 12 de enero de 2017, para quedar con las siguientes superficies:

- Fracción 1 con superficie de 402,494.234 m².
- Fracción 2 con superficie de 16,275.027 m².

19. La Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, mediante oficio SEMOV/519/2017, de fecha 16 de marzo de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad Factible para el desarrollo habitacional denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

20. Mediante Escritura Pública número 33,434, de fecha 23 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación notarial, se protocoliza la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201700076, de fecha 7 de marzo de 2017 referida, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00559580/0001 y 00559581/0001 de fecha 18 de abril de 2017.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo, No. DUS201703557, de fecha 07 de abril de 2017, emitió la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo Permitido, para un Desarrollo Habitacional con 699 viviendas, con densidad de población de 200 Hab./Ha. para el desarrollo denominado "Lomas del Campanario Norte", en la Fracción 1, resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con superficie de 402,494.23 m².

22. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. SEDECO/DDU/COU/FC/0475/2017, de fecha 03 de mayo de 2017, emite el Visto Bueno correspondiente al proyecto de Lotificación para el desarrollo denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

23. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/820/2017, de fecha 22 de mayo de 2017, emite Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 350 viviendas localizado en la Parcela 18 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima.

24. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/821/2017, de fecha 22 de mayo de 2017, emite Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 304 viviendas localizado en la Parcela 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima.

25. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/974/2017, de fecha 21 de junio de 2017, emite Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 225 viviendas localizado en las Parcelas: 12, 14, 17, 18, 20, Fracción 2 de la Parcela 22 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima y Lote 1, Manzana 4, Zona 2 del poblado de La Purísima.

26. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el número de expediente EXP.-021/17, de fecha 17 de julio de 2017, Autorizó la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1, resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2, del poblado La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

27. El Desarrollador presenta cumplimientos al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el número de expediente EXP.-021/17, de fecha 17 de julio de 2017, relativo a la Autorización de la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte":

- ACUERDO QUINTO: Escritura Pública No. 36,166, de fecha 06 de febrero de 2018, ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública No. 33 de esta demarcación notarial, de la que es titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, mediante la cual se hace constar la formalización de la Transmisión de propiedad a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, por parte de Banco Invex, S.A., I.B.M. Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el Número 2551: la superficie de 20,125.803 m², por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 16,225.912 m² por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 4,048.658 m² por concepto de Plaza Pública y una superficie de 32,197.236 m² por concepto de Vialidades del fraccionamiento, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en los folios inmobiliarios: 000581593/0002, 00581595/0002, 00581596/0002, 00581598/0002, 00581599/0002, 00581600/0002, 00581601/0002, 00581602/0002, 00581603/0002, 00581605/0002, 00581611/0001, 00581612/0001, 00581613/0001, el 22 de marzo de 2018.
- ACUERDO SEXTO: Presenta copia de los recibos de pago con folios: Z- 2421850 por los Derechos de Supervisión, Z- 2421851 por Impuesto por Superficie Vendible Habitacional, Z- 2421849 por Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios, Z- 8207167 por Derechos por emisión del Dictamen Técnico de Lotificación, Z- 8207168 por Derechos por emisión del Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Z- 8207169 por Derechos por emisión del Dictamen Técnico de Denominación y Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento y Z- 8207170 por los Derechos de Nomenclatura.
- ACUERDO SÉPTIMO: Presenta copia de los planos del proyecto de media y baja tensión, autorizados con folio número DP0901734-6552017, de fecha 21 de septiembre de 2017, por la Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, Zona Querétaro.
- ACUERDO NOVENO: Presenta copia del oficio número B00.921.04, de fecha 05 de enero de 2017, mediante el cual la Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, emite las recomendaciones en materia hidrológica para el Fraccionamiento.
- ACUERDO DÉCIMO: Presenta copia del oficio número SEMOV/1152/2017, de fecha 08 de junio de 2017, mediante el cual la Secretaría de Movilidad Municipal, emite los avances a las medidas de mitigación, solicitadas según el oficio SEMOV/519/2017, de fecha 16 de marzo de 2017.
- ACUERDO DÉCIMO PRIMERO: Presenta copia simple de la Escritura Pública número 32,992, de fecha 20 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, mediante la cual se protocoliza el plano de Deslinde Catastral, con folio DMC2016120, de fecha 10 de enero de 2017, emitido por la Dirección de Catastro Municipal; instrumento

que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio Real 489410/0006, de fecha 14 de marzo de 2017.

- ACUERDO DÉCIMO SEGUNDO: Presenta oficio de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, número SEDESU/SSMA/350/2017, de fecha 31 de octubre de 2017, mediante el cual autoriza en materia de Impacto Ambiental la ampliación de superficie de 402,194.420 m² a 402,494.23 m², y la ampliación de 643 a 693 viviendas del desarrollo denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- TRANSITORIO PRIMERO: Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 47, Tomo II, de fecha 22 de agosto de 2017, y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 60, de fecha 25 de agosto de 2017 y No. 61, de Fecha 01 de septiembre de 2017, publicaciones de los periódicos: El Universal Querétaro, de fechas viernes 11 de agosto de 2017 y viernes 18 de agosto de 2017 y del periódico AM de Querétaro, de fechas viernes 11 de agosto de 2017 y viernes 18 de agosto de 2017.
- TRANSITORIO TERCERO: Presenta Escritura Pública número 34,833, de fecha 14 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00576871/0001, 00576872/0001, 00576873/0001, 00576874/0001, 00576875/0001, 00576876/0001, 00576877/0001, 00576871/0002, 00576872/0002, 00576873/0002, 00576874/0002, 00576875/0002, 00576876/0002, 00576877/0002, 00576871/0003, 00576871/0004, 00576872/0003, 00576873/0003, 00576874/0003, 00576875/0003, 00576876/0003, 00576877/0003, 00576871/0005, 00576872/0004, 00576873/0004, 00576874/0004, 00576875/0004, 00576876/0004, 00576877/0004, mediante la cual se protocoliza dicho Acuerdo.

28. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio DDU/COU/FC/3537/2017, de fecha 16 de agosto de 2017, emitió el porcentaje de avance de las obras de urbanización para la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", estableciendo que se cuenta con un avance estimado del 32.58% por lo que se establece una fianza de \$30,756,800.00 (Treinta millones setecientos cincuenta y seis mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) correspondiente al 67.42% de obras faltantes por realizar.

29. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/3537/2017, de fecha 16 de agosto de 2017, relativo al avance de las obras de urbanización para la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", el desarrollador presenta copia de la Fianza número 1833334, de fecha 16 de agosto de 2017, emitida por Fianzas Monterrey, S. A. por la cantidad de \$30,756,800.00 (Treinta millones setecientos cincuenta y seis mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) con vigencia de dos años, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte".

30. Mediante oficio DDU/COU/FC/3885/2017, de fecha 11 de septiembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano, verificó que la fianza número 1833334, de fecha 16 de agosto de 2017, fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio número DDU/COU/FC/3537/2017, de fecha 16 de agosto de 2017, por lo que permanecerá en la Dirección de Desarrollo Urbano para su resguardo, con vigencia de dos años, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte".

31. Respecto a las Etapas 2, 3, 4 y 6 del Fraccionamiento, se hace notar que al no contar con vialidades a desarrollar, no requieren de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, teniendo acceso a los lotes que las conforman a través de las vialidades "Avenida de los Santos" y "Avenida Paseo de Santiago", que se generan en la Etapa 1 del fraccionamiento y de la "Avenida el Campanario Norte".

32. Mediante Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con número de Expediente 040/17, de fecha 04 de diciembre de 2017, emitió la Autorización de la Venta provisional de Lotes para las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

33. El Desarrollador presenta cumplimientos al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el número de expediente EXP.-040/17, de fecha 04 de diciembre de 2017, relativo a la Autorización de la Venta provisional de Lotes para las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte":

- ACUERDO SÉPTIMO: La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio 17-162, de fecha 02 de octubre de 2017, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 618 viviendas del fraccionamiento, mediante planos sellados 17-162.
- ACUERDO OCTAVO: La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/910/2017, de fecha 30 de agosto de 2017, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado para el desarrollo "Lomas del Campanario Norte".
- ACUERDO DÉCIMO: El promotor presenta proyecto revisado y aprobado mediante oficio y plano de la Comisión Estatal de Aguas, con folio 17-162, de fecha 02 de octubre de 2017, en el cual se contemplan dos bordos o parques hundidos como medidas para la regulación de escurrimientos pluviales de la zona.
- ACUERDO DÉCIMO PRIMERO: El desarrollador presenta copia del recibo de pago con folio: Z-7530541, mediante el cual se cubren los Derechos por Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta de Lotes de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.)
- TRANSITORIO PRIMERO: Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 60, Tomo I, de fecha 23 de enero de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 04, de fecha 19 de enero de 2018 y No. 06, de Fecha 26 de enero de 2018, publicaciones de los periódicos: El Universal Querétaro, de fecha viernes 19 de enero de 2018 y viernes 26 de enero de 2018 y del periódico Noticias, de fecha viernes 19 de enero de 2018 y viernes 26 de enero de 2018.
- TRANSITORIO TERCERO: Mediante Escritura Pública número 36,157, de fecha 2 de febrero de 2018, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, de la que es titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, comparece Banco Invex S.A. I.B.M. Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2551 representado por su apoderada la Sociedad mercantil Cecsa de Querétaro del Centro S.A. de C.V., se protocoliza el Acuerdo Emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Autorización de la Venta provisional de Lotes para las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en los folios inmobiliarios: 00581593/0001, 00581594/0001, 00581595/0001, 000581596/0001, 000581597/0001, 000581598/0001, 000581599/0001, 000581600/0001, 000581601/0001, 000581602/0001, 000581603/0001, 000581604/0001 y 000581605/0001, el 22 de marzo de 2018.

34. Mediante Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con número de Expediente 13/18, de fecha 3 de mayo de 2018, emitió la Autorización de la Venta provisional de Lotes para las Etapas 3 y 4 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

35. En cumplimiento al Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con número de Expediente 13/18, de fecha 3 de mayo de 2018, relativo a la Autorización de la Venta provisional de Lotes para las Etapas 3 y 4 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el desarrollador presenta:

- ACUERDO CUARTO: Recibo Oficial No. Z-8606655, de fecha 9 de mayo del 2018, la cantidad de \$5,531.00, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización Provisional de Venta de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte".
- Recibo Oficial No. Z-8606656, de fecha 9 de mayo de 2018, la cantidad de \$5,531.00, por los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Autorización Provisional de Venta de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte".
- TRANSITORIO PRIMERO: Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 69, Tomo II, de fecha 01 de junio de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 43, Tomo CLI, de

fecha 08 de junio de 2018 y No. 48, Tomo CLI, de Fecha 15 de junio de 2018, publicaciones de los periódicos: Diario de Querétaro, de fecha viernes 08 de junio de 2018 y del 15 de junio de 2018 y del periódico Noticias, de fecha viernes 08 de junio de 2018 y del 15 de junio de 2018

- TRANSITORIO TERCERO: Mediante Escritura Pública número 37,336, de fecha 4 de julio de 2018, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, de la que es titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, comparece Banco Invex S.A. I.B.M. Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2551 representado por su apoderada la Sociedad mercantil Cecsa de Querétaro del Centro S.A. de C.V., se protocoliza el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con número de Expediente 13/18, de fecha 3 de mayo de 2018, relativo a la Autorización de la Venta provisional de Lotes para las Etapas 3 y 4 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en los folios inmobiliarios: 00591448/0001 y 00591449/0001, el 20 de julio de 2018.

36. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP529/2018, de fecha 20 de junio de 2018, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica, para el desarrollo denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2, del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

37. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/280/2018, de fecha 12 de julio de 2018, autoriza en Materia de Impacto Ambiental, la ampliación de 6 viviendas, para un total de 699 viviendas autorizadas del proyecto habitacional y comercial "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, para una superficie de 402,494.23 m².

38. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio DDDF/01598/2018, de fecha 28 de noviembre de 2018, emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 575 viviendas, del desarrollo "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con vigencia al 27 de mayo de 2019.

39. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio DDDF/01573/2018, de fecha 04 de diciembre de 2018, emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 53 viviendas y 36 lotes comerciales, del desarrollo "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con vigencia al 04 de junio de 2019.

40. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio DDDF/01574/2018, de fecha 04 de diciembre de 2018, emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 40 viviendas y 24 lotes comerciales, del desarrollo "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con vigencia al 04 de junio de 2019.

41. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/863/2019, de fecha 17 de julio de 2019, emitió el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, quedando las superficies generales de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES LOMAS DEL CAMPANARIO NORTE SEDESO/DDU/COU/FC /1352/2017 18 OCTUBRE 2017					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
AREA VENDIBLE	CONDOMINAL	295,269.084	73.36%	649	7
	RESERVA DEL PROPIETARIO	878.075	0.22%	0	1
	HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	8,980.194	2.23%	50	1
	COMERCIAL	24,108.537	5.99%	0	1
DONACIÓN	TRANSMISIÓN GRATUITA A HPIO. PLAZA PÚBLICA	4,048.658	1.01%	0	2
	TRANSMISIÓN GRATUITA A HPIO. ÁREA VERDE	16,225.912	4.03%	0	7
	TRANSMISIÓN GRATUITA A HPIO. EQUIPAMIENTO URBANO	20,125.803	5.00%	0	2
AREA NO VENDIBLE	PASO DE SERVICIO CEA	154.566	0.04%	0	1
	TANQUE CEA	506.169	0.13%	0	1
	VIALIDAD	32,197.236	8.00%	0	0
TOTAL		402,494.234	100.00%	699	23

RELOTIFICACIÓN LOMAS DEL CAMPANARIO NORTE					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
AREA VENDIBLE	CONDOMINAL	295,269.084	73.36%	618	7
	RESERVA DEL PROPIETARIO	878.075	0.22%	0	3
	HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	8,980.194	2.23%	50	1
	COMERCIAL	24,108.537	5.99%	0	2
DONACIÓN	TRANSMISIÓN GRATUITA A HPIO. PLAZA PÚBLICA	4,048.658	1.01%	0	2
	TRANSMISIÓN GRATUITA A HPIO. ÁREA VERDE	16,225.912	4.03%	0	7
	TRANSMISIÓN GRATUITA A HPIO. EQUIPAMIENTO URBANO	20,125.803	5.00%	0	2
AREA NO VENDIBLE	PASO DE SERVICIO CEA	154.566	0.04%	0	1
	TANQUE CEA	506.169	0.13%	0	1
	VIALIDAD	32,197.236	8.00%	0	0
TOTAL		402,494.234	100.00%	668	26

ETAPA 1					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINAL	47,009.536	43.51%	104	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	2,411.073	2.23%	0	1
	ÁREA VERDE	10,328.070	9.56%	0	6
	EQUIPAMIENTO	16,867.967	15.61%	0	1
PASO DE SERVICIO CEA		154.566	0.14%	0	1
VIALIDAD		31,274.370	28.95%	0	0
TOTAL ETAPA 1		108,045.582	100.00%	104	10

ETAPA 1					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINAL	47,009.536	43.51%	100	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	2,411.073	2.23%	0	1
	ÁREA VERDE	10,328.070	9.56%	0	6
	EQUIPAMIENTO	16,867.967	15.61%	0	1
PASO DE SERVICIO CEA		154.566	0.14%	0	1
VIALIDAD		31,274.370	28.95%	0	0
TOTAL ETAPA 1		108,045.582	100.00%	100	10

ETAPA 2					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINAL	71,736.588	92.40%	156	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
	ÁREA VERDE	5,897.842	7.60%	0	1
	EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
PASO DE SERVICIO CEA		0.000	0.00%	0	0
VIALIDAD		0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 2		77,634.430	100.00%	156	2

ETAPA 2					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINAL	71,736.588	92.40%	156	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
	ÁREA VERDE	5,897.842	7.60%	0	1
	EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
PASO DE SERVICIO CEA		0.000	0.00%	0	0
VIALIDAD		0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 2		77,634.430	100.00%	156	2

ETAPA 3					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINAL	54,181.253	100.00%	115	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
	ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
	EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
PASO DE SERVICIO CEA		0.000	0.00%	0	0
VIALIDAD		0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 3		54,181.253	100.00%	115	1

ETAPA 3					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINAL	54,181.253	100.00%	113	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
	ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
	EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
PASO DE SERVICIO CEA		0.000	0.00%	0	0
VIALIDAD		0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 3		54,181.253	100.00%	113	1

ETAPA 4					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINAL	49,251.402	100.00%	110	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
	ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
	EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
VIALIDAD		0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 4		49,251.402	100.00%	110	1

ETAPA 4					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINAL	49,251.402	100.00%	105	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
	ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
	EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
VIALIDAD		0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 4		49,251.402	100.00%	105	1

ETAPA 5					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINAL	38,624.738	87.00%	84	2
	RESERVA DEL PROPIETARIO	878.075	1.98%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	1,637.585	3.69%	0	1
	ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
	EQUIPAMIENTO	3,257.836	7.34%	0	1
VIALIDAD		0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 5		44,398.234	100.00%	84	5

ETAPA 5					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINAL	38,624.738	87.00%	75	2
	RESERVA DEL PROPIETARIO	878.075	1.98%	0	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	1,637.585	3.69%	0	1
	ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
	EQUIPAMIENTO	3,257.836	7.34%	0	1
VIALIDAD		0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 5		44,398.234	100.00%	75	7

ETAPA 6					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINAL	34,465.567	100.00%	80	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
	ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
	EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
	VIALIDAD	0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 6		34,465.567	100.00%	80	1

ETAPA 6					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINAL	34,465.567	100.00%	69	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
	ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
	EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
	VIALIDAD	0.000	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 6		34,465.567	100.00%	69	1

ETAPA 7					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	COMERCIAL	24,108.537	69.84%	0	1
	COMERCIAL Y SERVICIOS	8,980.194	26.02%	50	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
	ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
	EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
TANQUE CEA		506.169	1.47%	0	1
VIALIDAD		922.866	2.67%	0	0
TOTAL ETAPA 7		34,517.766	100.00%	50	3

ETAPA 7					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	COMERCIAL	24,108.537	69.84%	0	2
	COMERCIAL Y SERVICIOS	8,980.194	26.02%	50	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	0.000	0.00%	0	0
	ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
	EQUIPAMIENTO	0.000	0.00%	0	0
TANQUE CEA		506.169	1.47%	0	1
VIALIDAD		922.866	2.67%	0	0
TOTAL ETAPA 7		34,517.766	100.00%	50	4

42. Debido a que las Etapas 5 y 6 no cuentan con un proyecto de Obras de Urbanización por ejecutar, se considera viable otorgar al Desarrollador la Licencia Provisional de Venta de Lotes de las mismas.

43. Derivado del Recibo de Pago folio Z-7530541, con el cual se dio cumplimiento al Acuerdo Décimo Primero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el número de expediente EXP.-040/17, de fecha 04 de diciembre de 2017, relativo a la Autorización de la Venta provisional de Lotes para las Etapas 1 y 2, en el cual se realizó el cobro erróneo de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta 12/100/ M.N.), correspondiente únicamente a la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Lomas del Campanario Norte", el Desarrollador debe presentar el pago correspondiente a la Etapa 2, la cantidad de \$5,797.70 (Cinco mil setecientos noventa y siete pesos 70/100 M.N.), según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019.

44. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio DDU/COU/FC/2068/2019, de fecha 22 de mayo de 2019, emitió el porcentaje de avance de las obras de urbanización para la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", estableciendo que cuenta con un avance estimado de 66.72% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$16,912,902.02 (Dieciséis millones novecientos doce mil novecientos dos pesos 02/100 M.N.) correspondiente al 33.28% de obras pendientes por realizar.

45. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor presenta recibo ante la Secretaría de Finanzas Municipal:

- Recibo oficial No. Z-9121082, de fecha 24 de julio de 2019 por el Visto Bueno de Relotificación del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", la cantidad de \$5,798.00 (Cinco mil setecientos noventa y ocho pesos 00/100 M.N.).

46. Mediante Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con número de Expediente 26/19, de fecha 16 de octubre de 2019, se emitió la Autorización de la Relotificación, la Nomenclatura de la sección de vialidad de la Etapa 7, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la sección de vialidad de la Etapa 7, la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, la Renovación de la Venta Provisional de lotes de las Etapas 1, 2, 3 y 4; y la Venta de Provisional de Lotes de las Etapas 5 y 6 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

47. En cumplimiento al Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con número de Expediente 26/19, de fecha 16 de octubre de 2019, relativo a la Autorización de la Relotificación, la Nomenclatura de la sección de vialidad de la Etapa 7, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la sección de vialidad de la Etapa 7, la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, la Renovación de la Venta Provisional de lotes de las Etapas 1, 2, 3 y 4; y la Venta de Provisional de Lotes de las Etapas 5 y 6 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el desarrollador presenta:

RESOLUTIVO 47:

- El Desarrollador presenta Fianza número 1998005, de fecha 29 de mayo de 2019 emitida por Chubb Fianzas Monterrey Aseguradora de Caución, S.A., por un monto de \$16,912,902.02 (Dieciséis millones novecientos doce mil novecientos dos pesos 02/100 M.N.), para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización pendientes de ejecutar para la "Etapa 1" del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", con base al oficio DDU/CPU/FC/2068/2019 de fecha 22 de mayo de 2019, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.
- La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio DDU/COU/FC/3121/2019 de fecha 6 de junio de 2019, verificó que la fianza emitida por Chubb Fianzas Monterrey Aseguradora de Caución, S.A., por un monto de \$16,912,902.02 (Dieciséis millones novecientos doce mil novecientos dos pesos 02/100 M.N.), para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización pendientes de ejecutar para la "Etapa 1" del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en Ejido La Purísima en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio número DDU/COU/FC/2068/2019, de fecha 22 de mayo de 2019, por lo que permanecerá en esta Dirección para su resguardo.

ACUERDO SÉPTIMO:

- Recibo Oficial No. Z-9090486, de fecha 24 de abril del 2019, la cantidad de \$5,798.00, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 45.
- Recibo Oficial No. Z-9200234, de fecha 4 de noviembre de 2019, la cantidad de \$695.00, por derechos de nomenclatura de la sección de vialidad en la Etapa 7, del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 46.
- Recibo Oficial No. Z-9200896, de fecha 08 de noviembre del 2019, la cantidad de \$41,666.00, de los Derechos por la superficie de Reserva del Propietario del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 49.
- Recibo Oficial No. Z-9200233, de fecha 04 de noviembre del 2019, la cantidad de \$41,666.00, por Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 50.
- Recibo Oficial No. Z-9200233, de fecha 04 de noviembre del 2019, la cantidad de \$21,630.00, por Derechos de Supervisión de la Etapa 7 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 51.
- Recibo Oficial No. Z-9121082, de fecha 24 de julio de 2020, la cantidad de \$5,798.00, por Visto Bueno de Relotificación, del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 52.
- Recibo Oficial No. Z-9200234, de fecha 4 de noviembre de 2019, la cantidad de \$2,109.00, por el Dictamen Técnico de nomenclatura de vialidad Etapa 7 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 53.
- Recibo Oficial No. Z-9090485, de fecha 24 de abril del 2019, la cantidad de \$5,798.00, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 54.
- Recibo Oficial No. Z-9090486, de fecha 24 de abril del 2019, la cantidad de \$5,798.00, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 55.

- Recibo Oficial No. Z-9090487, de fecha 23 de abril del 2019, la cantidad de \$5,798.00, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 56.
- Recibo Oficial No. Z-9090488, de fecha 23 de abril del 2019, la cantidad de \$5,798.00, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 57.
- Recibo Oficial No. Z-9072691, de fecha 23 de marzo del 2019, la cantidad de \$5,798.00, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 5 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 58.
- Recibo Oficial No. Z-9072687, de fecha 21 de marzo del 2019, la cantidad de \$5,798.00, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 6 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 59.
- Recibo Oficial No. Z-9090483, de fecha 23 de abril del 2019, la cantidad de \$5,798.00, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 60.
- Recibo Oficial No. Z-9072689, de fecha 21 de marzo del 2019, la cantidad de \$5,798.00, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 7 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte". Considerando 61.

ACUERDO OCTAVO:

- La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio DDDF/01379/2021, de fecha 19 de julio de 2021, otorga prórroga de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de condicionantes establecidas, de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 40 viviendas y 24 lotes comerciales, del desarrollo "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con vigencia al día 15 de enero de 2022.
- La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio DDDF/01404/2021, de fecha 19 de julio de 2021, otorga prórroga de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de condicionantes establecidas, de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 225 y 350 viviendas respectivamente, del desarrollo "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con vigencia al día 15 de enero de 2022.
- La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio DDDF/01784/2021, de fecha 01 de septiembre de 2021, otorga prórroga de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de condicionantes establecidas, de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 53 viviendas y 36 lotes comerciales, del desarrollo "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con vigencia al día 28 de febrero de 2022.
- Acuse de ingreso a la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura y Áreas Verdes adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales solicitando la revisión y en su caso la Aprobación del Proyecto de Áreas Verdes de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Lomas del Campanario Norte".

ACUERDO DÉCIMO OCTAVO:

- Mediante Escritura Pública número 35,747, de fecha 14 de diciembre de 2017, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, de la que es titular el Licenciado Alejandro Serrrano Berry, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Constitución de Sociedad o Asociación Civil en el Folio de Personas Morales 00014510/000, el día 16 de mayo de 2018; comparecen

los señores Manuel Rodrigo Madrazo Cordero, Luis Miguel Rivas López y José Moisés Jiménez Reyes; a efecto de formalizar la constitución de la Asociación Civil denominada "Asociación de Colonos de Lomas del Campanario Norte".

TRANSITORIO PRIMERO:

- Presenta copia simple de las Gacetas Municipales Año II, No. 33, Tomo I, de fecha 24 de diciembre de 2019 y No. 34 de fecha 21 de enero de 2020; del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 4, Tomo CLIII, de fecha 24 de enero de 2020 y No. 7, Tomo CLIII, de fecha 31 de enero de 2020.

TRANSITORIO TERCERO:

- Mediante Escritura Pública número 2,749, de fecha 13 de febrero de 2020, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, comparece Banco Invex S.A. I.B.M. Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2551 representado por su apoderada la Sociedad mercantil Ceca de Querétaro del Centro S.A. de C.V., esta a su vez representada por el señor Ingeniero Luis Miguel Rivas López; se protocoliza el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, identificado con número de Expediente 13/18, de fecha 16 de octubre de 2019, relativo a la Autorización de la Relotificación, la Nomenclatura de la sección de vialidad de la Etapa 7, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la sección de vialidad de la Etapa 7, la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, la Renovación de la Venta Provisional de lotes de las Etapas 1, 2, 3 y 4; y la Venta de Provisional de Lotes de las Etapas 5 y 6 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en los folios inmobiliarios: 00576871/0009, 00576872/0008, 00576873/0006, 00576874/0007, 00576875/0006, 00576876/0005, 00576877/0006, 00576871/0010, 00576871/0011, 00576872/0009, 00576873/0007, 00576874/0008, 00631242/0001, 00631243/0001, 00631244/0001, 00631245/0001, 00631246/0001, 00631247/0001, 00576877/0007, 00576877/0008, el 13 de octubre de 2020.

48. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio DDU/COU/FC/6305/2021 de fecha 20 de octubre de 2021, emite el porcentaje de las obras de urbanización de la "Etapa 1", para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en Ejido La Purísima en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte" Etapa 1 cuenta con un avance estimado de 80.95 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$9,900,517.57 (Nueve millones novecientos mil quinientos diecisiete pesos 57/100 M.N.) correspondiente al 19.05% de obras pendientes por realizar.

49. El Desarrollador presenta Fianza número 032577-00000, de fecha 20 de octubre de 2021 emitida por Tokio Marine HCC México Compañía Afianzadora, S.A. de C.V. por un monto de \$9,900,517.57 (Nueve millones novecientos mil quinientos diecisiete pesos 57/100 M.N.), para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización pendientes de ejecutar para la "Etapa 1" del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", con base al oficio DDU/CPU/FC/6305/2021 de fecha 20 de octubre de 2021, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

50. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio DDU/COU/FC/7058/2021 de fecha 15 de diciembre de 2021, verificó que la fianza emitida por Tokio Marine HCC México Compañía Afianzadora, S.A. de C.V. por un monto de \$9,900,517.57 (Nueve millones novecientos mil quinientos diecisiete pesos 57/100 M.N.), para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización pendientes de ejecutar para la "Etapa 1" del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en Ejido La Purísima en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio número DDU/COU/FC/6305/2021, de fecha 20 de octubre de 2021, por lo que permanecerá en esta Dirección para su resguardo.

51. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio DDU/COU/FC/6306/2021 de fecha 20 de octubre de 2021, emite el porcentaje de las obras de urbanización de la "Etapa 7", para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en Ejido La Purísima, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento denominado "Lomas del Campanario Norte", Etapa 7, el avance corresponde al 0.0 % de avance de las obras de urbanización.

52. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal y por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 1 DEL
FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL CAMPANARIO NORTE**

\$7,614,689.82	x	1.875%	\$142,775.43
Total			\$142,775.43

(Ciento cuarenta y dos mil setecientos setenta y cinco pesos 43/100 M.N)

53. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal y por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 7 del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 7 DEL
FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL CAMPANARIO NORTE**

\$1,343,462.50	x	1.875%	\$25,189.92
Total			\$25,189.92

(Veinticinco mil ciento ochenta y nueve pesos 92/100 M.N)

54. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", la cantidad de \$6,602.62 (Seis mil seiscientos dos pesos 62/100 M.N.).

55. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", la cantidad de \$6,602.62 (Seis mil seiscientos dos pesos 62/100 M.N.).

56. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", la cantidad de \$6,602.62 (Seis mil seiscientos dos pesos 62/100 M.N.).

57. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", la cantidad de \$6,602.62 (Seis mil seiscientos dos pesos 62/100 M.N.).

58. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 5 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", la cantidad de \$6,602.62 (Seis mil seiscientos dos pesos 62/100 M.N.).

59. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 6 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", la cantidad de \$6,602.62 (Seis mil seiscientos dos pesos 62/100 M.N.).

60. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", la cantidad de \$6,602.62 (Seis mil seiscientos dos pesos 62/100 M.N.).

61. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 7 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", la cantidad de \$6,602.62 (Seis mil seiscientos dos pesos 62/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/0524/2022, de fecha 4 de marzo de 2022, se informa que el día 4 de marzo de 2022, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y 7, y Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Tercero del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 9 de noviembre del 2021, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **FACTIBLE**, que se otorgue al Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 2551, Banco Invex, Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, por medio de su Representante Legal, el Ing. Luis Miguel Rivas López, la **Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y 7** del Fraccionamiento de **Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte"**, ubicado en la Fracción 1, resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización deberá solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **FACTIBLE**, que se otorgue al Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 2551, Banco Invex, Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, por medio de su Representante Legal, el Ing. Luis Miguel Rivas López, la **Autorización de la**

Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del Fraccionamiento de **Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte"**, ubicado en la Fracción 1, resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes de las "Etapas 1, 2, 3, 4, 5 y 6" del Fraccionamiento, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la "Etapa 1" del Fraccionamiento, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

3. En cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro los siguientes conceptos:

- Los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 52 del presente.
- Los Derechos de Supervisión de la Etapa 7 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 53 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 54 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 55 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 56 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 57 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 5 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 58 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 6 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 59 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 60 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 7 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 61 del presente.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

4. El Promotor debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 180 días, a partir de la autorización del presente documento:

- Renovación de factibilidad de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, por el total de viviendas.
- Proyectos de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario debidamente autorizados por el organismo operador.
- Proyecto de áreas verdes, debidamente autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

5. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el Artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

6. En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el Artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

- 7.** Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
- 8.** En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 9.** Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 10.** Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
- 11.** El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
- 12.** El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 13.** El Desarrollador debe instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 14.** De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
- 15.** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionará con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
- 16.** El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 17.** El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
- 18.** El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de

las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DEL 2021, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2018, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO; SEGUNDO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES SIGUIENTES: I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.II. LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CUANDO ÉSTA NO IMPLIQUE LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO). TODAS AQUELLAS RELOTIFICACIONES QUE IMPLIQUEN LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO), SERÁN FACULTAD DEL AYUNTAMIENTO. TERCERO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS FACULTADES QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA: I. EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.I. EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO). I.II. LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN VI DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO). SÉPTIMO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ACUERDO

PRIMERO.- Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 2551, Banco Invex, Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, por medio de su Representante Legal, el Ing. Luis Miguel Rivas López, **la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y 7** del Fraccionamiento de **Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte"**, ubicado en la Fracción 1, resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización deberá solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO.- Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 2551, Banco Invex, Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, por medio de su Representante Legal, el Ing. Luis Miguel Rivas López, **la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 2, 3, 4, 5 y 6** del Fraccionamiento de **Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte"**, ubicado en la Fracción 1, resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las Parcelas: 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la

Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4, Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes de las "Etapas 1, 2, 3, 4, 5 y 6" del Fraccionamiento, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la "Etapa 1" del Fraccionamiento, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

TERCERO.- En cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro los siguientes conceptos:

- Los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 52 del presente.
- Los Derechos de Supervisión de la Etapa 7 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 53 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 54 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 55 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 56 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 57 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 5 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 58 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 6 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 59 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 60 del presente.
- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 7 del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 61 del presente.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

CUARTO.- El Promotor debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 180 días, a partir de la autorización del presente documento:

- Renovación de factibilidad de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, por el total de viviendas.
- Proyectos de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario debidamente autorizados por el organismo operador.
- Proyecto de áreas verdes, debidamente autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

QUINTO.- En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el Artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO.- En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el Artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SÉPTIMO.- Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

OCTAVO.- En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

NOVENO.- Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO.- Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

DÉCIMO PRIMERO.- El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

DÉCIMO SEGUNDO.- El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO TERCERO.- El Desarrollador debe instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO CUARTO.- De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

DÉCIMO QUINTO.- En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banquetta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionará con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SEXTO.- El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO SÉPTIMO.- El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

DÉCIMO OCTAVO.- El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente

dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo conforme a lo establecido en el Artículo 189, del Código Urbano del Estado de Querétaro que señala:

Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación.

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización. En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

El promotor deberá presentar ante ésta Secretaría de Desarrollo Sostenible copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el Desarrollador desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de terceros, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador en un plazo máximo de 60 sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano de seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 2551, Banco Invex, Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, por medio de su Representante Legal, el Ing. Luis Miguel Rivas López.

Querétaro, Querétaro, a 25 de marzo de 2022
A t e n t a m e n t e

Lic. Tania Palacios Kuri
Secretaria de Desarrollo Sostenible

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE NOVIEMBRE DE 2021, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, SE DELEGAN FACULTADES A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su Artículo 9, que los Municipios ejercerán sus atribuciones, en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su Artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 09 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 09 de noviembre del 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

"... ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de octubre de 2018, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO. El Honorable Ayuntamiento delega a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I. La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro).

TERCERO. El Honorable Ayuntamiento delega a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I.- El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

SÉPTIMO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Administración, así como a la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, a dar seguimiento a las transmisiones gratuitas a favor del Municipio de Querétaro, que se deriven de ésta Delegación de facultades, para dar certeza técnica, jurídica y administrativa.

DÉCIMO PRIMERO. Este acuerdo no exime a los servidores públicos que desempeñen las funciones que se deriven del presente acuerdo de comparecer y, en su caso, responder ante las autoridades judiciales y administrativas por la emisión y, en su caso, responsabilidad de sus actos.....”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 01 de abril de 2022, dirigido a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Lic. Tania Palacios Kuri, el Lic. Luis Alfonso García Alcocer en su carácter de propietario, solicita la **Denominación y Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Popular que pretende denominar Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m².

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 24,945 de fecha 25 de septiembre de 2009, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 Treinta y Cinco, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público del Propiedad y de Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil número 00259404/0008, 00259390/0008, 00259388/0008, 00259406/0008 el 18 de febrero de 2010, se hace constar la comparecencia del Municipio de Querétaro, a quien se le denominara la parte vendedora, representado por su Presidente Municipal, el C. Javier Vázquez Ibarra, su Regidor y Síndico Municipal, la Licenciada María Dolores Andrade Cruz y su Secretario del Ayuntamiento, el Licenciado J. Apolinar Casillas Gutiérrez, con la comparecencia de su Secretario de Finanzas, el Ingeniero Miguel Martínez Moyano y por otra parte el señor Licenciado Luis Alfonso García Alcocer, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte compradora entre otros de la Fracción F2-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 3,281.63 m² e identificado con la clave catastral 140211801080108 y la Fracción F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,448.97 m² e identificado con la clave catastral 140211801080109.
2. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201400604 de fecha 24 de noviembre de 2014, autoriza fusionar dos fracciones con superficie de 10,448.97 m² y 3,281.63 m², quedando una superficie total de 13,730.60 m², de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. Mediante Escritura Pública número 42,849 de fecha 14 de enero de 2015, ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario: 00504361/0001 de fecha 18 de febrero de 2015, se hace constar la Fusión de Predios, que resulta de la protocolización de la Licencia y Planos identificados con el número de Licencia FUS201400604 de fecha 24 de

noviembre de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro de las fracciones siguientes: Fracción F2-133 con una superficie de 3,281.63 m² y Fracción F3-133 con una superficie de 10,448.97 m², quedando una superficie total de 13,730.60 m².

4. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite el Dictamen de Uso de Suelo número DUS202101019 de fecha 10 de febrero de 2021, para un Desarrollo Habitacional con 164 viviendas y área comercial, para el predio ubicado en la Fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 13,730.60 m² e identificado con clave catastral 140211801080108.
5. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emite Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, mediante oficio No. DDDF/01636/2021 expediente QR-026-05-D12, de fecha 16 de agosto de 2021, para 165 viviendas, para el predio resultado de la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una vigencia hasta el 16 de febrero del 2022.
6. La Comisión Federal de Electricidad, emite oficio No. DP 854/21 de fecha 27 de octubre de 2021, mediante el cual se informa de la Factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Inmobiliaria Cordillera S.A. de C.V. ubicada en Boulevard Peña Flor, Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad identificada con clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m².
7. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, de la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. DDU/COU/7015/2021 de fecha 08 de diciembre de 2021, emite el Alineamiento Vial para el predio ubicado en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m².
8. La Secretaría de Finanzas emite el Recibo Oficial No. Z-7719551 de fecha 09 de febrero de 2022, para el predio ubicado en la Fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m².
9. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/186/2022 y folio de referencia SEMOV*1661-2022/21-24 de fecha 23 de febrero de 2022, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad para el predio ubicado en Boulevard Peña Flor, Fraccionamiento Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m², única y exclusivamente para un Desarrollo Habitacional con 164 viviendas.
10. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emite la Cedula de identificación fiscal, para Luis Alfonso García Alcocer con RFC: GAAL640825HQTRLS10 y domicilio en calle Club Campestre, número 370, Fraccionamiento Club Campestre, Código Postal 76190.
11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/155/2022 de fecha 01 de abril de 2022, emite el Dictamen de Impacto Ambiental para el proyecto denominado Fraccionamiento Habitacional y Comercial Norte que se pretende realizar en una superficie de 13,730.60 m², ubicado en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, autoriza única y exclusivamente 160 viviendas, 5 locales comerciales, estacionamiento y área verde.
12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio SEDESU/COU/FC/979/2021 DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE 2022, AUTORIZA **EL VISTO BUENO DE LOTIFICACIÓN del Fraccionamiento de Tipo Popular que pretende denominar Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, Fracción F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m².
13. Por lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su **Artículo 191**: *El Visto Bueno del Proyecto de Lotificación, consiste en la aprobación que realice la autoridad competente, al plano del fraccionamiento que presente el desarrollador y en el que deberá contemplarse la distribución de lotes, ubicación de vialidades, los accesos de*

entrada y salida y carriles de aceleración o desaceleración; así como la transmisión a título gratuito de la superficie para equipamiento urbano y cualquier otra condicionante que lo restrinja o limite.

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, se informa que esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **VIABLE LA AUTORIZACIÓN DEL VISTO BUENO DE LOTIFICACIÓN, del Fraccionamiento de Tipo Popular que pretende denominar Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.59 m², quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, SECCIÓN "VILLA PEÑA FLOR NORTE"				
USO	SUPERFICIE (m²)	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
HABITACIONAL	10,088.00	73.47	1	160
COMERCIAL	3,642.59	26.53	5	0
TOTAL	13,730.59	100	6	160

En cumplimiento al Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, mediante la Escritura Pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de Equipamiento Urbano y Áreas Verdes de todos los Desarrollos Inmobiliarios del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional del **Fraccionamiento de Tipo Popular que pretende denominar Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m², la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL
FRACCIONAMIENTO DE TIPO POPULAR DESARROLLO HABITACIONAL Y
COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, "SECCIÓN VILLA PEÑA FLOR NORTE"**

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL.	10,088.00 m ²	X	\$24.05	\$ 242,616.40
TOTAL				\$ 242,616.40

(Doscientos cuarenta y dos mil seiscientos dieciséis pesos 40/100 M.N.)

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos de Superficie Vendible Comercial del **Fraccionamiento de Tipo Popular que pretende denominar Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m², la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL
FRACCIONAMIENTO DE TIPO POPULAR DESARROLLO HABITACIONAL Y
COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, "SECCIÓN VILLA PEÑA FLOR NORTE"**

Superficie Vendible Comercial	3,642.29 m ²	X	\$53.88	\$ 196,274.40
TOTAL				\$ 196,274.40

(Ciento noventa y seis mil doscientos setenta y cuatro pesos 40/100 M.N.)

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la **Autorización de la Lotificación, del Fraccionamiento de Tipo Popular que pretende denominar Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m², la siguiente cantidad de \$4,201.92 (*Cuatro mil doscientos un pesos 92/100 M.N.*).

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la **Autorización de la Denominación, del Fraccionamiento de Tipo Popular que pretende denominar Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m², la siguiente cantidad de \$2,401.65 (*Dos mil cuatrocientos un pesos 65/100 M.N.*).

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- 1.** Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Lic. Luis Alfonso García Alcocer en su carácter de Propietario, la **Denominación para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m².
- 2.** Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Lic. Luis Alfonso García Alcocer en su carácter de Propietario, la **Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m², como se señala en el **Considerando 12**, del presente Estudio Técnico.
- 3.** Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir los pagos de los Derechos e Impuestos correspondientes:
 - Por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional, como lo señala el **Considerando 14** del presente Dictamen.
 - Por los Impuestos de Superficie Vendible Comercial, como lo señala el **Considerando 15** del presente Dictamen.
 - Emisión del presente Dictamen Técnico por la Lotificación, como lo señala el **Considerando 16**, del presente Dictamen.
 - Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Dictamen Técnico por la Denominación, como lo señala el **Considerando 17**, del presente Dictamen.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

- 4.** Al momento de solicitar la Venta Provisional de Lotes para el **Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m², debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, lo siguiente:
 - Proyecto Autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte".
 - Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial vigente, para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte".
 - Proyecto Autorizado por la Comisión Estatal de Agua, para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte".

- Dictamen Previo de Obra emitido por la Coordinación Municipal de Protección Civil, para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte".
- Oficio emitido por la Dependencia correspondiente, del cumplimiento de las acciones de mitigación vial indicadas en el Dictamen de Impacto Vial, para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte".
- Estudio Hidrológico, emitido por la Dependencia correspondiente, para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte".

5. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el Artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
6. En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el Artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
7. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
8. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
11. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
12. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. El Desarrollador debe instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
15. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las

zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112,113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

- 16.El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 17.El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
- 18.El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DEL 2021, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2018, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO; SEGUNDO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES SIGUIENTES: I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.II. LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CUANDO ÉSTA NO IMPLIQUE LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO).TODAS AQUELLAS RELOTIFICACIONES QUE IMPLIQUEN LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO), SERÁN FACULTAD DEL AYUNTAMIENTO; I.I. LA AUTORIZACIÓN DE LA DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO Y NOMENCLATURA DE CALLES QUE ESTÉN DENTRO O FUERA DE FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO). TERCERO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, SÉPTIMO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Lic. Luis Alfonso García Alcocer en su carácter de Propietario, **la Denominación para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m².

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza al Lic. Luis Alfonso García Alcocer en su carácter de Propietario, **la Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto de esta

ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m², como se señala en el **Considerando 12**, del presente Estudio Técnico.

TERCERO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir los pagos de los Derechos e Impuestos correspondientes:

- Por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional, como lo señala el **Considerando 14** del presente Dictamen.
- Por los Impuestos de Superficie Vendible Comercial, como lo señala el **Considerando 15** del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico por la Lotificación, como lo señala el **Considerando 16**, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Dictamen Técnico por la Denominación, como lo señala el **Considerando 17**, del presente Dictamen.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

CUARTO. Al momento de solicitar la Venta Provisional de Lotes para el **Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte"**, ubicado en Boulevard Peña Flor, en la fusión de las Fracciones F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140211801080108 y una superficie de 13,730.60 m², el Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, lo siguiente:

- Proyecto Autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte".
- Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial vigente, para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte".
- Proyecto Autorizado por la Comisión Estatal de Agua, para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte".
- Dictamen Previo de Obra emitido por la Coordinación Municipal de Protección Civil, para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte".
- Oficio emitido por la Dependencia correspondiente, del cumplimiento de las acciones de mitigación vial indicadas en el Dictamen de Impacto Vial, para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte".
- Estudio Hidrológico, emitido por la Dependencia correspondiente, para el Fraccionamiento de Tipo Popular Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, "Sección Villa Peña Flor Norte".

QUINTO. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el Artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el Artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SÉPTIMO. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

OCTAVO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de

conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

NOVENO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

DÉCIMO PRIMERO. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas la Municipio de Querétaro.

DÉCIMO SEGUNDO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO TERCERO. El Desarrollador debe instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO CUARTO. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

DÉCIMO QUINTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112,113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SEXTO. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO SÉPTIMO. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

DÉCIMO OCTAVO. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo conforme a lo establecido en el Artículo 189, del Código Urbano del Estado de Querétaro que señala:

Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación.

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización. En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

El promotor deberá presentar ante ésta Secretaría de Desarrollo Sostenible copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el Desarrollador desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de terceros, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador en un plazo máximo de 60 sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, de seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Luis Alfonso García Alcocer en su carácter de Propietario.

Querétaro, Querétaro, a 27 de abril de 2022
A t e n t a m e n t e

Lic. Tania Palacios Kuri
Secretaria de Desarrollo Sostenible

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de mayo del 2022, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 28 de septiembre del año 2021, en el punto 4, apartado V, inciso 23, del orden del día, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII, 93 AL 101, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 Y 75 FRACCIÓN XXIV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

C O N S I D E R A N D O:

1. El artículo 115 fracciones I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio.

2. El artículo 3, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que la representación legal del Municipio corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través del síndico o delegándola a favor de terceros, mediante acuerdo expreso.

3. El artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

4. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

5. El artículo 1 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social.

6. Considerando que la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2, fracción I, considera que los Asentamiento Humanos irregulares son el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

7. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

8. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de octubre del año 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Regularización, Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Venta de Lotes del Asentamiento Humano “Colinas de Menchaca I”, ubicado en el Lote 1, Manzana 6, Zona 1 del Poblado Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; Acuerdo publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, número 6, Año I, el día 18 de diciembre del año 2018 y en el periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” número 4, tomo CLII, el día 11 de enero del año 2019.

9. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de septiembre del año 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de octubre de 2018, en el punto 8, apartado III, inciso 23, del orden del día, consistente en la modificación del Resolutivo Sexto del Acuerdo relacionado en el considerando anterior, para quedar de la siguiente manera:

- “...**SEXTO:** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General, a la Asociación Civil “Colinas de Menchaca”, A.C., la Secretaría de Desarrollo Sostenible, así como a las dependencias municipales que tengan injerencia, firmen el convenio respectivo para el equipamiento de servicios de infraestructura urbana que requiera el asentamiento, estando a lo previsto por la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro...”

10. Derivado de lo anterior, con fecha 22 de febrero del año 2022, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio CJ/2022/0103, signado por el Maestro en Administración Pública José Alberto Bravo Morales, Consejero Jurídico del Municipio de Querétaro, a través del cual solicita la modificación del Acuerdo

aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 28 de septiembre del año 2021, en el punto 4, apartado V, inciso 23, del orden del día, relacionado en el considerando anterior del presente instrumento, consistente en el seguimiento del cumplimiento del convenio de participación, para que éste se celebre entre la Asociación Civil “Colinas de Menchaca” A.C. y la Dirección de Regularización Territorial a través de su titular, en representación del Municipio de Querétaro, para quedar de la siguiente manera:

- **Dice:**

“...7.- se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SDHS/476/2021, firmado por el L.A.E. Arturo Torres Gutiérrez, Secretario de Desarrollo Humano y Social, a través del cual en relación al Acuerdo citado en el considerando que antecede solicita la modificación del mismo únicamente en lo relativo a no implicar o correlacionar al ente regularizador **Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS)** en la firma del Convenio de Participación que debe celebrarse entre la persona moral “Colinas de Menchaca”, A.C. y las instancias municipales señaladas en el referido Acuerdo, de conformidad con la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitud que es atendida dentro del expediente 099/DEG...”

- **Debe decir:**

“...7.- se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SDHS/476/2021, firmado por el L.A.E. Arturo Torres Gutiérrez, Secretario de Desarrollo Humano y Social, a través del cual en relación al Acuerdo citado en el considerando que antecede solicita la modificación del mismo únicamente en lo relativo a no implicar o correlacionar al ente regularizador **Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS)** en la firma del Convenio de Participación que debe celebrarse entre la persona moral “Colinas de Menchaca”, A.C. y la Dirección de Regularización Territorial a través de su titular, en representación del Municipio de Querétaro, de conformidad con la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitud que es atendida dentro del expediente 099/DEG...”

Dicha solicitud es atendida dentro del mismo expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento con número **099/DEG**.

11. Por lo que recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de la Consejería Jurídica y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/1269/2022, de fecha 18 de mayo del 2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

12. En ejercicio de las facultades que le asisten a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, contempladas en el artículo 38 fracciones VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se considera viable **la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 28 de septiembre del año 2021, en el punto 4, apartado V, inciso 23, del orden del día**, para que sea la Dirección de Regularización Territorial, a través de su titular, la dependencia que firme el convenio de participación que establece la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, según lo señalado en el **considerando 10** del presente Acuerdo...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de mayo del 2022, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 8, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 28 de septiembre del año 2021, en el punto 4, apartado V, inciso 23, del orden del día, de conformidad a lo establecido en los **considerando 10** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se dejan subsistentes las obligaciones establecidas en los Acuerdo aprobados en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de octubre del año 2018, en el punto 8, apartado III, inciso 23, del orden del día y en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 28 de septiembre del año 2021, en el punto 4, apartado V, inciso 23, del orden del día, que no hayan sido modificadas por el presente Acuerdo.

TERCERO. Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en este Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento de revocación del presente Acuerdo.

T R A N S I T O R I O S :

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Desarrollo Humano y Social, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Catastro Municipal, Consejería Jurídica Municipal, Unidad Municipal de Protección Civil, a la Delegación Estatal del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) en Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González, y a la persona moral denominada “Colinas de Menchaca”, A.C., a través de su Representante Legal.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE MAYO DEL 2022, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

.....

SIN TEXTO



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2021-2024